

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص



بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق
فرع القانون الخاص

تخصص: قانون الخاص الشامل

إشراف الأستاذ:

▪ هلال العيد

إعداد الطالبتين:

▪ عزوق صونية

▪ عبد الحق كهينة

لجنة المناقشة

- الأستاذ: مخالفة كريم..... رئيساً
- الأستاذ: هلال العيد..... مقررًا ومشرفًا
- الأستاذة: بن صغير شهرزاد..... ممتحنًا

تاريخ المناقشة : 2017/07/02

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿يَا دَاوُدُ إِنَّا جَعَلْنَاكَ خَلِيفَةً فِي الْأَرْضِ فَاحْكُم بَيْنَ النَّاسِ
بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ الْهَوَىٰ فَيُضِلَّكَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ إِنَّ
الَّذِينَ يَضِلُّونَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ لَهُمْ عَذَابٌ شَدِيدٌ بِمَا
نَسُوا يَوْمَ الْحِسَابِ﴾

سورة ص " الآية 26 "

التشكرات

الشكر لله أولاً وأخيراً، وأحمد حمداً كثيراً على توفيقه لنا، الذي أعطانا الصحة والقوة والصبر لإتمام هذا العمل.

وعلى كل النعم التي أنعمها علينا.

بأسمى عبارات الشكر والتقدير نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذنا المشرف "هلال العيد"، الذي لم ينخل علينا بالنصائح والإرشادات، وكان نعم الأستاذ، ونعم الموجه، ونعم المشرف.

أتوجه بالشكر مسبقاً لأعضاء لجنة المناقشة وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة.

ولا يفوتني في هذا المقام أن أتقدم بكل الشكر والعرفان لجميع الأساتذة بكلية الحقوق الذين لم ينخلوا علينا بتوجيهاتهم ونصائحهم خاصة الذين رافقونا خلال مسارنا الدراسي، دون نسيان الطاقم الإداري للكلية فألف ألف شكر.

الإهداء

إلى التي حملتني وهنا على وهن وعانت وتألمت لألمي وسعدت لسعادتي
إلى من رعنتني بعطفها وحنانها.

إلى أوّل كلمت نطقت بها شففتاي

إلى من ترقبت بشوق إنّهائي هذا العمل
إلى أمي الحبيبة أطال الله في عمرها.

إلى الذي عمل وكد وجد وقاس ثم غلب حتى وصلت إلى هدفي،

إلى المصباح الذي لا يبخل إمدادي بنوره
إلى أبي العزيز أطال الله في عمره.

إلى من كانوا معي في صغري وبقوا معي في كبري.

إلى الذخر والسند إلى أختي وإخواني.

إلى كل من أحبني وساندني في مشواري الدراسي من قريب أو من بعيد.

صونية

الإهداء

إلى الأسرة الكريمة، بالأخص
إلى الوالدين الكريمين، أطال الله في عمرهما.
إلى أخواتي،
إلى أساتذتي،
إلى أصدقائي،
إلى كل الزملاء والزميلات،
وإلى كل من ساعدني في دراستي،
إليهم جميعاً أهدي ثمرة جهدي.

كهينة

قائمة المختصرات

أولاً-باللغة العربية

– ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية.

– د.ط:دون طبعة.

– ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

– ص: صفحة

– ص.ص.:صفحة صفحة

ثانياً-باللغة الفرنسية

مقدمة

الأصل إذا كان الدين مستحقا يجب الوفاء به لمجرد حلول آجاله ، وذلك بأن يقوم المدين اختياريا و طواعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه، أما إذا تماطل وامتنع عن الوفاء ففي هذه الحالة لا يمكن للدائن أن يستفي حقه بنفسه من مدينه طبقا لقاعدة عامة و أساسية مفادها "لا يجوز للشخص أن يقضي حقه بنفسه" ، مع ذلك أن يلجأ الدائن إلى السلطة العامة بقصد استفتاء حقه من المدين مما يؤدي إلى حجز أموال المدين⁽¹⁾، و يقصد بهذا الأخير وضع مال معين من أموال المدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني، بهدف منعه من التصرف فيه تصرفا يضر بمصلحة الدائنين، ثم بيعه لصالح الدائنين، إذا لم يف بديونه ليقترضوا حقوقهم من حصيلة البيع، و للحجز نوعان فهناك حجز تحفظي وحجز تنفيذي وهذا الأخير يؤدي إلى بيع العقار المحجوز لاستفتاء الدائن حقه من ثمنه، ولا يجوز إيقاع هذا الحجز إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي⁽²⁾.

الحجز التنفيذي هو الآخر على نوعين حجز تنفيذي على المنقول، و حجز تنفيذي على العقار، و تجدر الإشارة أنه يتم التنفيذ أولا على منقولات المدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية ينتقل الدائن إلى التنفيذ على العقارات عن طريق ما يسمى "الحجز العقاري"⁽³⁾، باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين لديهم سندات تنفيذية فيمكن لهم التنفيذ مباشرة على عقارات المدين دون شرط عدم كفاية المنقولات، بغض النظر عن وجود أو عدم وجود أموال منقولة لدى المدين.

الأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، و استثناء جواز توقيعه على العقارات غير المشهورة و هذا ما استحدثه المشرع الجزائري في

¹ - العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص.3.

² - السند التنفيذي عبارة عن عمل قانوني يتخذ شكلا معينا ويتضمن تأكيدا لحق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري، أو هو الورقة التي أعطاه القانون صفات محددة وشروط خاصة تجعلها صالحة لأن تكون الأساس الذي عليه يمكن البدء في التنفيذ الجبري.

³ - تنص المادة 721 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21، المعدل و المتمم لأمر رقم 66-154 مؤرخ في 8 جويلية 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية على أنه: " يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي، و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها".

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و عقب توقيع الحجز التنفيذي على العقار من قبل الدائن و وضع العقار تحت يد القضاء، طبقا للمادة 725 من ق.إ.م.إ فإن المحضر القضائي يقوم بالتبليغ رسمي لأمر الحجز للمدين مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز، كما ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي فإن العقار يباع جبرا عنه، و خلال الشهر الواحد الذي يعطي للمدين من تاريخ التبليغ الرسمي يقوم المحضر القضائي بتسجيل الحجز لدى مصالح المحافظة العقارية، فيجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام⁽¹⁾.

بعد انتهاء مرحلة الحجز على العقار تأتي مرحلة لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة وهي مرحلة بيع العقار المحجوز وهو الذي يهمننا في دراستنا هذه، واخترناه كموضوع للبحث الذي سنتناوله في هذه الدراسة تحت عنوان "بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني"، وهو بيع يختلف عن البيوع العادية لكونه يتم تحت إشراف القضاء وفقا لإجراءات محددة قانونا.

تناول المشرع الجزائري أحكام بيع العقار المحجوز في قانون الإجراءات المدنية القديم، وتوسع فيه أكثر في قانون إجراءات المدنية و الإدارية، حيث نظم أحكامه في الكتاب الثالث تحت عنوان "في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية"، فخصص الفصل الخامس من الباب الخامس للعقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة وذلك من المادة 737 إلى 765، كما سمح ببيع العقار المحجوز غير المشهر و نص على ذلك في الفصل السادس من الباب الخامس من المادة 770 إلى 774، و تظهر أهمية موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني في عدة أسباب من أهمها:

- يعتبر موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من بين أدق المسائل القانونية والإجرائية .

¹ - عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا لقانون 08-09، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص. ص. 92-93.

- إنّ إجراءات البيع تنصب على "العقار"، والعقار أهم صور الأموال التي يملكها الإنسان منذ القديم و في الوقت الراهن، فهو مصدر للرفعة و المكانة الاجتماعية و الثراء، و بحكم أن الملكية العقارية تعد الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الجانب الاقتصادي أصبح العقار حلقة من حلقات الاقتصاد، يلعب دورا أساسيا في العجلة الاقتصادية.

- بيع العقار المحجوز يتميز عن غيره من البيوع بكثرة الشكليات الإجرائية سواء من حيث تعددها أو طولها أو تعقيدها و هذا حتى لا يتسرع في نزع ملكية عقار المدين و يبيعه لذا نجد المشرع رسم قواعد إجرائية محكمة حتى يتم بيع العقار المحجوز بأفضل الأثمان و أحسنها.

من أهم الدوافع التي سمحت لنا بإختيار هذا الموضوع كثرة النزاعات أمام القضاء، وهذا الموضوع أثار فضولنا العلمي كي نقوم بدراسة نظرية و تطبيقية من خلال تفحصنا لأهم المؤلفات والمراجع المعالجة لهذا الموضوع ومن خلال احتكاكنا بمكاتب المحضرين القضائيين، ومكاتب محافطي البيع بالمزايدة، من ثمة لا بد من طرح إشكالية مفادها ما هي الإجراءات المحددة قانونا التي يجب إتباعها لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي لإبراز إرادة المشرع من خلال النصوص القانونية المستحدثة في الموضوع، وعلى المنهج التحليلي لتحليل نصوص قانونية، وعلى المنهج المقارن الذي نسعى من خلاله بمقارنة النظام القانوني الجزائري مع التشريعات الأخرى ، فارتأينا إلى تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول لمرحلة اعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني، وخصصنا الفصل الثاني لمرحلة البيع الجبري للعقار المحجوز.

الفصل الأول

مرحلة إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد

العلني

يعد قيد أمر الحجز هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، فبعد إيداع ملف الحجز العقاري بمصلحة الشهر العقاري لدى المحافظ العقاري يجب على هذا الأخير قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل ثمانية (8) أيام⁽¹⁾، وهذا طبقاً لنص المادة 728 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾.

بعد توقيع الحجز على العقار محل البيع، تأتي مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني فقبل بيعه فرض المشرع القيام بعدة إجراءات تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار، وتتمثل هذه الإجراءات في إعداد وإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، والإنذار بالإطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانوناً لذلك.

سننتقل إلى هذه المرحلة بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول المبحث الأول بعنوان "تمهيد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني"، أما المبحث الثاني نتناوله تحت عنوان " المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار".

¹ - عبد الرزاق بوضياف ، مرجع سابق، ص.ص.92-93.

² - المادة 728 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ. ، مرجع سابق.

المبحث الأول

تمهيد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني

بعد توقيع الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، تبدأ مرحلة تمهيد وإعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني، حيث تناول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة 737 إلى المادة 741، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، كما ألزم المشرع هذا الأخير القيام بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وأخيرا إعلان إيداع هذه القائمة.

لذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول إعداد قائمة شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد، وفي المطلب الثاني نتناول إيداع وإعلان القائمة.

المطلب الأول

إعداد قائمة شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي

وفقا لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، فعلى المحضر القضائي⁽¹⁾ تحرير محضر يتضمن قائمة شروط البيع، و في هذه الحالة لا بد من تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد من طرف خبير⁽²⁾.

سيتم التطرق إلى هذه النقاط في فرعين نتطرق إلى إعداد أو تحرير قائمة شروط البيع في الفرع الأول، أما تحديد الثمن الأساسي نتناوله في الفرع الثاني.

¹- المحضر القضائي هو ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العامة يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته وبهذه الصفة. فإن القانون يحدد مهام المحضر، ويحدد كذلك شروط الالتحاق بالمهنة، وذلك بموجب قانون رقم 03-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 معدل لقانون رقم 91-03، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج. عدد 14، الصادر في 2006.

²- المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

الفرع الأول

إعداد قائمة شروط البيع

أوضح المشرع الآجال التي يشرع فيها المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع والبيانات الجوهرية التي يتعين ذكرها ضمن القائمة، وإنّ تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع يجعل العمل موحدًا بين جميع المحضرين في هذا المجال⁽¹⁾.

أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع

ذهب الرأي الحديث في فرنسا أن قائمة الشروط، قبل الجلسة المخصصة لإبداء الملاحظات والاعتراضات هي عبارة عن مشروع لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة حولها فتعد عملاً نهائياً مشكلاً لشرعية الأطراف المشتركين في المزاد⁽²⁾. يعاب على هذا الرأي أنه سعى إلى تفسير الطبيعة القانونية للقائمة بفكرة العقد فإذا نظرنا إلى الهدف من البيع التعاقدية والبيع الجبري فلا شك فيه إذ يتمثل في نقل الملكية مقابل ثمن نقدي إلا أنهما يختلفان من حيث الوسيلة، فنجد أن البيع التعاقدية أساسه الرضا والشكلية بينما البيع الجبري فوسيلته هي إتباع الإجراءات التي رسمها القانون إلى غاية صدور الحكم برسو المزاد⁽³⁾. بمفهوم المادة 737 ق.إ.م.إ تعتبر قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه بعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع⁽⁴⁾.

كان قانون إجراءات المدنية القديم ينص في المادة 386 الفقرة الأولى على أن: "وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة..." ، وبهذا فإن قائمة شروط البيع وما تحتويها من شروط لبيع العقار المحجوز تعد قائمة مؤقتة وليست نهائية بحيث يمكن تغيير وتبديل سواء بالزيادة أو النقصان أو بالحذف لشروط الواردة فيها وذلك بعد الاعتراض عليها من ذوي الشأن و أصحاب

¹ - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، (د، ط) موفم للنشر، الجزائر، 2009، ص.374.

² - BOULARBAH Hakim , droit Judiciaire Privé , (La saisie exécutif l'immobilier) , 1^{ère} édition , 2008 P.160.

³ - طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، (د، ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص.467.

⁴ - المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

المصلحة في ذلك، تعد قائمة شروط البيع نهائية بعد أن يتم الفصل في الاعتراضات المحتملة لهذه القائمة⁽¹⁾.

ثانيا: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع وجزء تخلف أحدها

أ/ البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع

- أوجب المشرع في نص المادة 737 من ق.إ.م.إ أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة مجموعة من البيانات الإلزامية وتتمثل فيما يلي :
- اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.
 - السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
 - أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته في المحافظة العقارية وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
 - تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، وبيان ما إذا كان هذا العقار مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، ويكون تعيين العقار نافي للجهالة .
 - تحديد شاغل العقار وصفته، سبب الشغل، أو أنه شاغر، وهذا لتسهيل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد .
 - شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف، ويجب أن تكون هذه الشروط غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة⁽²⁾.

¹- بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية، كلية

الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007- 2008، ص.55.

²- المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

- تجزئة العقار إلى أجزاء⁽¹⁾، إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها.
- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع⁽²⁾.

ب/ جزء تخلف إحدى البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع

إذا خلت قائمة شروط البيع من إحدى البيانات الإلزامية كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقه في ذلك، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي⁽³⁾.

قد نصت المادة 737 الفقرة الخامسة من ق.إ.م.إ على أنه: "إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه"⁽⁴⁾.

يفهم من هذا النص أنه في حالة تخلف إحدى البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع فالجزء المترتب عن ذلك هو قابليتها للإبطال، أي البطلان النسبي بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، عكس قانون الإجراءات المدنية القديم فلم يكن يرتب أي جزء، وبطلان قائمة شروط البيع لا يعن بطلان إجراءات الحجز السابقة، بل يقتصر على القائمة فقط.

¹- الهدف من تجزئة العقار إلى أجزاء لتسهيل البيع وحتى يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل البيع، مع تحديد الثمن لكل جزء، راجع : عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص. 375 .

²- المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³- عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص. ص. 96-97.

⁴- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

ما يعزز ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 737 من ق.إ.م.إ، في حالة ما إذا تمسك صاحب المصلحة بإبطال القائمة وتم فعلا إلغائها يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي لأنه المتسبب بخطئه في إغفال هذه البيانات⁽¹⁾.

ثالثا: مرفقات قائمة شروط البيع

ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية⁽²⁾.

هذا ما أقره قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نص الماد 738⁽³⁾، حيث أوجب على المحضر القضائي عند إيداع قائمة شروط البيع إرفاق معها بعض المستندات تكون مكملة للقائمة لتمكين ذوي الشأن من التأكد عند الإطلاع على هذه القائمة من صحة البيانات الواردة فيها والمشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية السابق لم ينص على الوثائق التي يتعين إرفاقها مع القائمة.

إنّ الغاية من إرفاق قائمة شروط البيع بهذه المستندات تكمن في تمكين أي طرف من الإطلاع على جميع الإجراءات المتخذة والمستندات التي بنيت عليها الإجراءات، ومراقبة مدى صحتها بالإضافة إلى تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار أو الحق العيني العقاري من أجل

¹- تنص المادة 737 الفقرة الأخيرة من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق، على أنه: " في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي".

²- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، (د، ط)، دار هومه، الجزائر، 2015، ص.133.

³- المادة 738 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

تبلغهم بقائمة شروط البيع وتمكينهم من الإطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم بشأنها باعتبارهم أطراف في الإجراءات⁽¹⁾.

تجدر الإشارة بالنسبة للعقار غير المشهر فقد أحالتنا المادة 770 الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ إلى تطبيق أحكام المادة 737 في شأن تحرير قائمة شروط البيع التي تنص: " يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع وفقا لأحكام المادة 737 أعلاه، وترفق معها المستندات المحددة في المادة 776 أعلاه"⁽²⁾، إلا أنه في إيداع هذه الوثيقة في أمانة ضبط المحكمة ترفق بالمستندات المنصوص عليها في المادة 766 من ق.إ.م.إ في الفقرة الثانية⁽³⁾.

الفرع الثاني

إجراءات تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد

الثمن الأساسي هو الذي تبنى عليه أو تبدأ به المزايدة في جلسة البيع، ويعتبر شرط من شروط البيع، ولكن القانون ذكره على وجه الخصوص لما له من أهمية خاصة، فقد تم توضيح كيفية تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز، ويكون ذلك بتعيين خبير عقاري بأمر على عريضة من أجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لانطلاق المزايدة اعتماد على السعر تقريبي في السوق⁽⁴⁾.

¹- حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013، ص.ص.82-83.

²- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³- تنص المادة 766 الفقرة الثانية، المرجع نفسه، على مايلي: " تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا للمادتين

722 و723 أعلاه، ويرفق مع طلب الحجز:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه."

⁴- عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.376.

أولاً: تعيين الخبير⁽¹⁾

يعين الخبير العقاري بموجب أمر على عريضة ليتولى مهمة تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد بناء على طلب يتقدم به المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة، ويبدأ الخبير مهامه بعد إثبات إيداع الأتعاب بأمانة ضبط المحكمة والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة، وتودع الخبرة في أجل عشرة أيام من تاريخ تعيين الخبير، وإذا تقاعس الخبير ولم يسلم تقرير التقييم في الأجل المحدد لذلك استبدل بغيره⁽²⁾، وهذا طبقاً لأحكام المادة 739 من ق.إ.م.إ التي تنص: "يحدد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق، للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة. يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره"⁽³⁾.

ثانياً: مضمون الخبرة

يتضمن مضمون الخبرة الوصف الدقيق للعقار وتحديد الثمن الأساسي وهذا وفقاً لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ⁽⁴⁾.

¹ - الخبير ليس موظفاً في سلك القضاء، وهو صاحب فن ومهارة ويمتلك قدرات ومعلومات فنية وخاصة، يساعد القاضي في عمله، وحدد المشرع شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين في المواد من 4 إلى 8 بموجب مرسوم تنفيذي رقم 95-310 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يتضمن تحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، ج.ر.ج. عدد 60، الصادر في 15 أكتوبر 1995.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، (د، ط)، دار هوم، الجزائر، 2012، ص. 295.

³ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁴ - بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، (د، ط)، الجزائر، 2006، ص. 75.

أ/ الوصف الدقيق للعقار

يجب تعيين العقار المحجوز محل البيع الجبري تعينا دقيقا ولا يكف التعيين البسيط للعقار لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته و رقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات⁽¹⁾.

فيجب الاتصال بالمحافظة العقارية لتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري ولتأكد من الملاك، ومدى مطابقة وصف العقار في السجل العقاري لعقد الملكية المقدم. أما العقارات غير المشهورة يجب الاعتماد في تحديدها على المحرر العرفي الثابت التاريخ أو على المقرر الإداري وإعداد مخطط مسحي لها وتبيان مساحتها وحدودها تحديدا نافيا للجهالة⁽²⁾.

ب/ تحديد الثمن الأساسي

يحدد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لإطلاق المزايمة اعتماد على السعر التقريبي في السوق جملة أو على أجزاء، ويجب على الخبير العقاري إعداد تقرير حول قيمة العقار وإيداعه في أمانة ضبط المحكمة في مدة لا تتجاوز عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه، تحت طائلة استبداله بغيره⁽³⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 739 من ق.إ.م.إ. يحدد الثمن الأساسي وفقا للقيمة التقريبية له في السوق⁽⁴⁾، بخلاف ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 386 في الفقرة السادسة من قانون الإجراءات المدنية القديم الثمن الأساسي لا يجوز أن ينقص مجموع الأثمان الأساسية عن خمسمائة دينار (500دج)⁽⁵⁾.

¹ - المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² - بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص.128.

³ - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.376.

⁴ - المادة 739 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁵ - بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص.78.

كما تطبق على تحديد الثمن الأساسي للعقار غير المشهر المحجوز أحكام المادة 739 من ق.إ.م.إ. وهذا ما أكدته المادة 770 الفقرة الثانية من نفس القانون التي تنص: "تطبق على تحديد الثمن الأساسي والتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وتقديم الاعتراضات أحكام المواد 739 إلى 742 أعلاه"⁽¹⁾.

المطلب الثاني

إيداع وإعلان قائمة شروط البيع

ليتوصل الدائن إلى بيع عقار مدينه يجب القيام بعدة إجراءات ، وهذه الإجراءات يقوم بها المحضر القضائي فبعد قيامه بإعداد قائمة شروط البيع ألزمه المشرع الجزائري بإيداع القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ثم الإعلان عنها، وعلى هذا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول سنتناول فيه إيداع قائمة شروط البيع، أما الفرع الثاني فسوف نتناول فيه إعلان قائمة شروط البيع.

الفرع الأول

إيداع قائمة شروط البيع

يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وذلك بعد تحريرها.

أولاً: المكلف بإيداع قائمة شروط البيع

إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يقوم المحضر القضائي بإيداع القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز⁽²⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 737 في الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ. الآتي نصها: "إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.374.

تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحزر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز⁽¹⁾.

بالمقارنة مع المشرع المصري فقد أقر في نص المادة 414 من قانون المرافعات على الدائن مباشر الإجراءات أن يعد قائمة شروط البيع ويقوم بإيداعها قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة⁽²⁾.

ثانياً: ميعاد إيداع قائمة شروط البيع

طبقاً لأحكام المادة 737 من ق.إ.م.إ، يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء⁽³⁾.

للإشارة نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء عند عدم قيام المحضر باحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع، فلم يترتب أي أثر قانوني في حالة تجاوزه هذا الميعاد سواء بالبطلان أو غيره.

بخلاف بعض التشريعات الأخرى كالمشرع المصري الذي يوجب في المادة 414 من قانون المرافعات إيداع قائمة شروط البيع خلال تسعين (90) يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية، ويترتب على عدم إيداع القائمة في الميعاد اعتبار تسجيل تنبيه نزع الملكية كأن لم يكن، أما التنبيه نفسه فلا يسقط لأن الجزاء جاء به النص قاصراً على التسجيل دون التنبيه⁽⁴⁾.

كما حددت هذه المدة في التشريع اللبناني بثمانية (8) أيام من تاريخ تسجيل محضر وصف العقار دون تحديد الجزاء المترتب عن عدم إحترام هذا الميعاد⁽⁵⁾، ويرى البعض أن مخالفة هذا

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

² - علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص.276.

³ - المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁴ - علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص.277.

⁵ - أحلام ريحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2009 - 2010، ص.23.

الميعاد يرتب بطلاناً نسبياً، في حين يرى البعض الآخر أن المأمور إذ يقوم بإعداد دفتر الشروط لا يمارس حق إجرائياً وإنما هو يمارس واجباته الوظيفية باتخاذ أعمال إجرائية ضرب لها المشرع ميعاد تنظيمياً للربط بينها وبين الإجراءات الأخرى لصالح الخصوم فلا يجب أن يضاروا من ذلك بالقول بإعمال جزاء السقوط أو البطلان، فالميعاد المحدد لإيداع دفتر الشروط لا يعدو أن يكون ميعاد تنظيمياً قد ينتهي إلى توقيع جزاء مالي أو إداري على المخالف⁽¹⁾.

ثالثاً: المحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع

يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة ووقوعها في دوائر اختصاص أكثر من محكمة واحدة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات⁽²⁾.

تودع هذه الوثيقة في أمانة ضبط محكمة موقع العقار أو في المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات إذا كانت متعددة وفقاً للمادة 737 من ق.إ.م.إ⁽³⁾، وترفق مع قائمة شروط البيع مجموعة من المستندات التي حددتها المادة 738 من ق.إ.م.إ⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

إعلان قائمة شروط البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي، وكذا إرفاقها بالمستندات الضرورية فإن المشرع ألزم المحضر القضائي كذلك بالإعلان⁽⁵⁾ عن إيداع

¹ - أحمد خليل، التنفيذ الجبري، (د، ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص. ص. 429-430.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص. 292.

³ - المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁴ - المادة 738، المرجع نفسه.

⁵ - يتولى المحضر القضائي مهمة تبليغ الرسمي للعقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ، راجع: المادة 12 من قانون رقم 06-03، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، مرجع سابق.

- للمزيد من التفصيل راجع: هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، منشورات ليجوند، الجزائر، 2017، ص. 76.

قائمة شروط البيع، وهنا نميز بين الإعلان الخاص المتمثل في تبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين، والإعلان العام الموجه إلى كافة بالنشر واللصق.

أولاً: الإعلان الخاص عن إيداع القائمة

يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة تبليغ الأشخاص المعنيين رسمياً بإيداع القائمة⁽¹⁾، مع ضرورة مراعاة أحكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في المواد 406 إلى 416 من ق.إ.م.⁽²⁾، وهؤلاء الأشخاص حددتهم المادة 740 من قانون إجراءات المدنية والإدارية وهم:

- المدين المحجوز عليه.
 - الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعاً.
 - الدائنين المقيدون كل بمفرده، ويقصد بهم أصحاب الرهون أو حقوق الامتياز أو حقوق الاختصاص والمقيدة قبل قيد أمر الحجز والدائنين المقيدة حقوقهم قبل قيد أمر الحجز.
 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
 - وفي حالة وفاة أحد هؤلاء الأشخاص يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى⁽³⁾.
- الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم تبليغ أحد الأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق.إ.م.إ، ويرى شراح القانون أنه لا يرتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد في المادة 740 من ق.إ.م.إ، وإنما يكون الجزاء هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل على تبليغه فيكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص. ص. 295-296.

² - المواد من 406 إلى 416 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³ - المادة 740، المرجع نفسه.

البيوع دون التقييد بالميعاد المحدد بالمادة 742 من قانون إجراءات المدنية والإدارية وهو ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات⁽¹⁾.

لا بد أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع طبقاً للمادة 741 من ق.إ.م.إ.

مايلي:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ وساعة الجلسة المحدد للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها⁽²⁾.

ثانياً: الإعلان العام عن إيداع القائمة

لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص للأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق.إ.م.إ، بل أوجب كذلك إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر والتعليق، فعلى المحضر القضائي أن يقوم خلال ثمانية (8) أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية⁽³⁾، أي نشر مستخرج القائمة ليس في جريدة يومية محلية أو جهوية بل في جريدة وطنية وأن تكون يومية لا أسبوعية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، فيجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، والغرض من تبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين من يهمله الأمر من الحق في الإطلاع على

¹- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص، 297.

²- المادة 741 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³- حمه مرمرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص.197.

القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض باستعمال حق الاعتراض⁽¹⁾، وقد نص المشرع على الإعلان العام بموجب المادة 748 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾.

أخيرا تطبق على التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع بالنسبة للعقار غير المشهر ما هو منصوص عليه فيما يخص العقار المشهر باعتبار أن المادة 770 فقرة ثانية من ق.إ.م.إ. أحالتنا للأحكام المنصوص عليها من المواد 739 إلى 742 من نفس القانون، ونفس الشيء بالنسبة لنشر وتعليق قائمة شروط البيع فقد أحالتنا المادة 770 فقرة ثالثة إلى المادة 748 من ق.إ.م.إ.⁽³⁾.

المبحث الثاني

المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار

الحجز العقاري كغيره من الحجز القضائية الأخرى قد تعترض سبيله بعض العوارض والإشكالات القانونية، وقبل الشروع في إجراءات بيع العقار المحجوز، يجب تصفية كل هذه العوارض التي قد تطرح بشأن العقار المحجوز⁽⁴⁾، وقد وضع لها المشرع وسيلة قانونية إجرائية يمكن بها فصل كل منازعات التنفيذ المتعلقة بالعقار المحجوز، وتتمثل هذه الوسيلة في الاعتراض على قائمة شروط البيع التي نتناولها في المطلب الأول من هذا المبحث، والعوارض التي قد تطرح على قاضي البيوع العقاري دعوى استحقاق فرعية للعقار وستعرض لهذه الدعوى في المطلب الثاني.

¹ - بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص.143.

² - المادة 748 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

³ - المادة 770، المرجع نفسه.

⁴ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص.72.

المطلب الأول

الاعتراض على قائمة شروط البيع

يقصد بالاعتراض على القائمة أنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقارات التي يبدي بها ذوو الشأن ملاحظاتهم⁽¹⁾، بموجبه يتم التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو لتمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة، أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته أو في جوازه أو عدم جوازه⁽²⁾، ويعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز لها ميعاد معين وقواعد استثنائية لرفع هذه المنازعة⁽³⁾، وبناء على ذلك نتناوله في فرعين نخصص الفرع الأول للنظام الإجرائي للاعتراض، والفرع الثاني نخصصه للنظام الموضوعي للاعتراض.

الفرع الأول

النظام الإجرائي للاعتراض

يتم الاعتراض على قائمة شروط البيع لدى ضبط المحكمة المختصة، ومن طرف أشخاص معينين وفي مواعيد محددة قانونا.

أولاً: الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض

نص المشرع على الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الاعتراض وهم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق.إ.م.إ. وهم المدين المحجوز عليه، وحائز العقار والكفيل العيني، والدائنين المقيدين، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا، وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، وفي حالة وفاة أحدهم يقدم الاعتراض من

¹ - مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص.649.

² - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللباني الجديد، الطبعة الثالثة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1986، ص. 418.

³ - نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001، ص.975.

ورثته⁽¹⁾، باعتبار أنّ هؤلاء من ذوي حقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على العقار طبقا للمواد 999 إلى 1003 من القانون المدني⁽²⁾.

يجوز تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع من الأشخاص الذين يجب إنذارهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع أو وراثتهم وهذا وفقا لنص المادة 742 الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ حيث تنص: "تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من وراثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها"⁽³⁾.

كما يجوز لكل شخص له مصلحة قانونية أن يقدم اعتراضا على القائمة كأصحاب الحقوق العينية الأصلية المقيدة على العقار المحجوز كصاحب حق الانتفاع، وحق الارتفاق، وكذلك أصحاب الحقوق الشخصية على العقار كمستأجر العقار⁽⁴⁾، فالمصلحة الاقتصادية لا تكف لتقديم الاعتراض على القائمة ولهذا لا يجوز لشخص لا علاقة له بالعقار المحجوز أن يقدم اعتراضا على قائمة شروط البيع على أساس أنه له مصلحة في تعديل شروط البيع لأنه سوف يتقدم للمزايدة بغرض شراء هذا العقار.

بالرجوع إلى نص المادة 748 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ التي تجيز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، فنجد المشرع

¹ - يقصد ببائع العقار الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي يتم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استفاء ثمن البيع، كما يقصد بالمقايض الشخص الذي قايض عقاره والذي تم حجزه فيما بعد مع المدين ولم يستوف مبلغ الفرق في عملية المقايضة (عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود وإذا كانت الأشياء المتقايس فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود)، أما المقرض فهو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز.

- للمزيد من التفصيل راجع: حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.296.

² - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

³ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁴ - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص.976.

كذلك منح لكل ذي مصلحة قانونية حقيقية الحق في الاعتراض⁽¹⁾، كأساس الاعتراض إذن هو المصلحة فصاحب المصلحة بهذا المعنى هو صاحب حق في الاعتراض⁽²⁾.

ثانياً: شكل الاعتراض وميعاد تقديمه

يمكن للأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض الذين تم ذكرهم سابقاً تقديم الاعتراض بعريضة إلى رئيس المحكمة وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتعد جلسة الاعتراض في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي⁽³⁾.

طالما أن الاعتراض يكون عن طريق التقرير به بعريضة في دفتر معد لذلك يمسك خصيصاً على مستوى كتابة ضبط المحكمة فهو إذا لا يتم بدعوى عادية⁽⁴⁾، وبهذا فهو لا يعلن لعدم وجود صحيفة يتم إعلانها من الأصل، كما لا يتم تكليف الخصوم بالحضور إلى المحكمة يوم الجلسة، كما أنه لا تحدد جلسة للنظر هذا الاعتراض لأنه سبق تحديدها عند إيداع القائمة، ولأن الخصوم قد تم إخبارهم⁽⁵⁾.

أما بالنسبة لميعاد تقديم الاعتراض فعملاً بنص المادة 742 من ق.إ.م.إ. يجب أن يقدم الاعتراض قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيه⁽⁶⁾، فيقدم الاعتراض من يوم الإنذار بالإطلاع على القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل⁽⁷⁾.

¹ - المادة 748 الفقرة الثانية من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص.496.

³ - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.377.

⁴ - أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص.27.

⁵ - نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص.979.

⁶ - المادة 742 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁷ - أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص.27.

يعد نفس الميعاد المقرر في التشريع المصري طبقاً للمادة 422 من قانون المرافعات المصري تقدم الاعتراضات على قائمة شروط البيع من يوم إيداع القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للنظر فيها بثلاثة (3) أيام على الأقل⁽¹⁾.

الغاية من تحديد هذا الميعاد هو تمكين أصحاب الشأن من الإطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة، وكذلك تمكين المحكمة من الإطلاع عليها للفصل فيها⁽²⁾.

نلاحظ أن القانون لم ينص إذا لم يحصل إخبار من تقدم ذكرهم بإيداع قائمة شروط البيع، ما إذا كان حقهم في الاعتراض يسقط أم لا، ذلك لأنهم قد يكونون على جهل بإجراء التنفيذ على العقار رغم الإعلان عن إيداع القائمة بالنشر في الصحف وكذا التعليق في لوحة إعلانات المحكمة.

بخلاف المشرع المصري فقد نص على سقوط الحق في الاعتراض وفقاً لنص المادة 422 من قانون المرافعات وهذا السقوط يختلف باختلاف الأشخاص الذين يجوز لهم تقديم الاعتراضات، فبالنسبة للأشخاص الذين أخبروا بإيداع القائمة، فلا يجوز لهم أن يبدوا منازعاتهم على إجراءات التنفيذ على العقار بعد فوات ميعاد الاعتراض بطريق الدعوى الأصلية، أما بالنسبة للأشخاص الذين لم يخبروا بإيداع القائمة فيجوز لهم رغم سقوط حقهم في الاعتراض على القائمة لفوات الميعاد أن يبدوا ما لديهم من منازعات بدعوى أصلية لا يترتب على رفعها أثر في سير التنفيذ⁽³⁾.

ثالثاً: الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض

يختص بالفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها⁽⁴⁾، وإن كان التنفيذ يجرى على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كان الاختصاص لأحدها⁽⁵⁾.

¹ - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص. 651.

² - حمه مرامريه، مرجع سابق، ص. 202.

³ - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص. 652-653.

⁴ - حسان رضا، مرجع سابق، ص. 106.

⁵ - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص. 664.

بالرجوع إلى أحكام المادة 742 من ق.إ.م.إ. يقدم الاعتراض إلى رئيس المحكمة ليسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام بأمر غير قابل لأي طعن، أما في حالة إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني⁽¹⁾.

رابعاً: الأثر المترتب عن الاعتراض

يرتب على تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع والذي يتعلق بصحة الإجراءات أو بطلانها من الناحية الموضوعية بمجرد تقديمه إلى وفق إجراءات البيع حتى يفصل في جميع الاعتراض بأحكام واجبة النفاذ، ووقف إجراءات البيع لا يترتب إلا إذا كان رفع الاعتراض في الميعاد المقرر قانوناً ومستوفياً الشكل القانوني، كما يترتب عنه سقوط تحديد الجلسة المحددة للبيع والتي كانت محددة في قائمة شروط البيع، وإذا كان الحكم بالسير في إجراءات التنفيذ فيرتب عنه إزالة الأثر الموقوف للتنفيذ الذي ترتب على رفع الاعتراض، أما إذا قضى الحكم بتعديل القائمة أو رفض الاعتراض كان لذوي الشأن طلب تحديد جلسة البيع⁽²⁾، ويصدر أمر تحديد الجلسة بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد⁽³⁾.

الفرع الثاني

النظام الموضوعي للاعتراض

إن موضوع الاعتراض واسع ولا يمكن حصره، كما أن المشرع أعطى الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع إلا أنه لم يورد نصوص خاصة تنظم وتحدد أسباب الاعتراض على حدى، ويتخذ الاعتراض من حيث موضوعه الصور الآتية:

¹ - المادة 742 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

- للمزيد من التفصيل راجع: عبد السلام نيب، مرجع سابق، ص.377.

² - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص.ص.664-665.

³ - حسان رضا، مرجع سابق، ص.107.

أولاً: الملاحظات على قائمة شروط البيع

يقصد بالملاحظات التي تبدى بطريق الاعتراض الطلبات التي يثيرها كل ذي مصلحة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين أو مستأجر العقار أو صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق المصلحة⁽¹⁾، فيقصد بالملاحظات على شروط البيع كل نقد يوجه إلى هذه الشروط بهدف تعديلها أو تغيير أو الإضافة إليها أو حذف بعضه⁽²⁾.

فالملاحظات بالحذف قد يكون بحذف شرط مخالف للنظام العام والآداب العامة، كطلب حذف الفوائد الربوية أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة استحقاق العقار، أو طلب حذف شرط إجراء بيع العقار صفقة واحدة بينما يكون من المصلحة لأصحاب الشأن أن يباع على صفقات، أو طلب حذف شرط مخالف لإجراءات المزيدة مثل استبعاد بعض الأشخاص من المزيدة دون وجه حق⁽³⁾.

أما الملاحظات بالإضافة فيجوز لكل ذي مصلحة ممن يجوز لهم الاعتراض أن يضيف من الشروط ما يراه محققاً لمصلحته كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سريان عقد الإيجار الخاص به، تفادياً للنزاع المحتمل حدوثه بينه وبين من سيقع عليه البيع.

أخيراً الملاحظات بالتغيير وتتمثل في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره كطلب زيادة الثمن الأساسي للبيع⁽⁴⁾.

ثانياً: أوجه البطلان

يقصد بالبطلان ما لحق الإجراءات من عيب شكلي أو موضوعي أدى إلى عدم ترتيب الإجراء لأثر قانوني⁽⁵⁾، ويقصد بها بمفهوم المادة 422 من قانون المرافعات المصري ما شاب

¹- مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص.659.

²- نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص.977.

³- حمه مرمرية، مرجع سابق، ص.199.

⁴- طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص.ص.491-492.

⁵- حسان رضا، مرجع سابق، ص.108.

الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة للنظر للاعتراضات من عيوب، وبعبارة أخرى أسباب البطلان سواء كانت موضوعية أو شكلية التي اعترضت الإجراءات⁽¹⁾.

يجوز لكل من المدين والحائز والكفيل العيني ولكل ذي حق مقرر على العقار أن ينازع في صحة إجراءات التنفيذ وهي تعرف بأوجه البطلان سواء كان هذا البطلان متعلقا بالشكل كإدعاء بطلان إجراء أو أكثر من إجراءات التنفيذ ومثال ذلك بطلان التبنيه بنزع الملكية لعيب فيه، أو بطلان التنفيذ لعدم إنذار الحائز، أو بطلان إيداع قائمة شروط البيع لعدم اشتغالها على البيانات الواجب اشتغالها عليها⁽²⁾.

كما يمكن أن يثار بطريق الاعتراض البطلان لعيب في الموضوع ومن أمثلة العيوب المتعلقة بالموضوع أن يجرى التنفيذ على عقار لا يملكه المدين، أو لعدم توفر الصفة أو الأهلية في مباشرة الإجراءات، أو أن يكون الدين الذي يتم التنفيذ اقتضاء له مؤجلا، أو غير محقق الوجود أو غير معين المقدار، أو التنفيذ بموجب سند رسمي مطعون عليه بالتزوير⁽³⁾.

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة أن البطلان طريق للاعتراض على قائمة شروط البيع وهذا ما نصت عليه المادة 643 من ق.إ.م.إ" إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابل للإبطال يجوز للمحجوز عليه، أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد(1) من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا. إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال تعسفي أجاز الحكم عليه بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار(20.000 دج)"⁽⁴⁾.

¹ - علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص.282.

² - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص.657.

³ - نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص.977.

⁴ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

استثناء لما نصت عليه المادة 737 في فقرتها الخامسة من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾، وذلك في حالة ما إذا جاءت قائمة شروط البيع خالية من أحد البيانات الواجب أن تتضمنها هذه القائمة فإن هذه الأخيرة قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا يسقط حقه في الطلب للإبطال، على عكس ما نصت عليه 742 في فقرتها الأولى من نفس القانون أن أجل الذي يجب أن يقدم خلاله الاعتراض هو ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات⁽²⁾.

ثالثا: الطلبات المتعلقة بالتنفيذ

نص المشرع على حالات معينة اتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض طلبات وقف التنفيذ على العقار وهذه الحالات هي:

أ/ طلبات وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة مؤقتا

يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المعنية في التنبيه وذلك عن طريق دعوى استعجاليه بشرط أن يثبت المدين أن قيمة العقار الذي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات، ويعين الحكم الصادر في هذا الاعتراض العقارات التي يتم وقف الإجراءات مؤقتا بالنسبة إليها⁽³⁾.

لا يترتب على صدور الحكم بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات زوال الحجز عليها وإنما يظل الحجز قائما بالنسبة إليها ومنتجا لآثاره إلى أن يتم بيع العقارات التي صدر الحكم بقصر التنفيذ عليها، فإذا لم يكف ثمن بيع العقارات التي تم التنفيذ عليها للوفاء بحقوق الدائنين فلكل دائن بعد رسو المزاد أن يمضي في التنفيذ على العقارات التي أوقف التنفيذ عليها دون إعادة

¹ - المادة 737 الفقرة الخامسة من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² - أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص. ص. 28-29.

³ - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص. ص. 981-982.

تتبيه نزع الملكية وتسجيله⁽¹⁾، أما إذا كان حاصل البيع كافياً للوفاء لجميع الدائنين، فإن الحجز يزول بالنسبة للعقارات الموقوفة بيعها⁽²⁾، ونصت على هذه الحالة المادة 743 من ق.إ.م.إ.⁽³⁾.

ب/ طلب تأجيل البيع

أجازت المادة 744 في فقرتها الأولى من ق.إ.م.إ. للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه عن طريق رفع دعوى استعجاليه بهدف تأجيل بيع العقار بشرط إثبات أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات⁽⁴⁾.

يتضح مما سبق أنه يشترط للحكم بتأجيل البيع أن يكون الإيراد المتوقع حصوله من أموال المدين كافياً للوفاء بحقوق جميع الدائنين، كما يشترط أن يكون هذا الإيراد كافياً مما يتحصل في مدة أقصاها سنة واحدة⁽⁵⁾.

يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين ليستطيع الوفاء بهذه الديون على أن لا تتجاوز مدة سنة واحدة وهذا طبقاً لنص المادة 744 في فقرتها الثانية⁽⁶⁾.

ج/ طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ

لقد بينا سابقاً أنه بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب عليه خلال خمسة عشرة (15) يوماً التالية لهذا الإيداع توجيهه تبليغ رسمي للأشخاص المشار إليهم في

¹ - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص. ص. 660-661.

² - حماني رابح، محاضرة بعنوان الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008-2009، ص. 14.

³ - المادة 743 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁴ - المادة 744 الفقرة الأولى، المرجع نفسه.

⁵ - بوقندوزة سليمان، مرجع سابق، ص. 152.

⁶ - المادة 744 الفقرة الثانية من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

المادة 740 من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾ ومن بين هؤلاء الأشخاص بائع العقار أو المقيض به أو الشريك المقاسم إن وجد.

طبقاً لأحكام المادة 745 من ق.إ.م.إ. فإن الإنذار يوجه لهؤلاء الأشخاص أي بائع العقار أو المقيض به أو الشريك المقاسم، ففي حالة لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار أو لعدم دفع الفارق فيه أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك وهو ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة للاعتراضات فإن حقهم في ذلك يسقط⁽²⁾.

يتضح من نص المادة أن المشرع عالج حالة أن هناك عقد بيع بين المدين المنفذ عليه وشخص ما وهو البائع فيفترض أن المدين قد اشترى عقاراً ولم يدفع ثمنه ثم قام أحد دائنيه باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على العقار باعتباره مملوكاً لذلك المدين وقام بائع العقار برفع دعوى على المدين ليفسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن، ونفس الفرض يسري على المقيضة على أن هناك عقد بين المدين المنفذ عليه وشخص آخر هو المقيض ويكون المدين لم يدفع فرق المقيضة⁽³⁾.

ترفع دعوى الفسخ بالطريق العادي لرفع الدعاوى أمام المحكمة المختصة ببيع العقار، فهذه الدعوى لا ترفع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وهذا ما نصت عليه المادة 746 ق.إ.م.إ. الآتي نصها: "ترفع دعوى الفسخ وفقاً لإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري"⁽⁴⁾.

إذا رفعت في الأجل المحدد وجب تدوين ذلك في ذيل قائمة شروط البيع، من طرف المحضر القضائي، ويترتب على تدوين ما يفيد رفع دعوى الفسخ في ذيل قائمة شروط البيع، أي يقوم المحضر القضائي بالتأشير على ذلك في القائمة ما يترتب على سائر الاعتراضات من وقف التنفيذ، والغرض من هذا التدوين وقف التنفيذ حتى يفصل في دعوى الفسخ، ولا يختص قاضي

¹ - المادة 740 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² - المادة 745، المرجع نفسه.

³ - بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص. 154-155.

⁴ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

التنفيذ بالنظر في طلب الفسخ، إنما يختص بنظره المحكمة المختصة بالفسخ والتي رفعت أمامها دعوى الفسخ، لأنها ليست من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ⁽¹⁾.

تجدر الإشارة في الأخير أن الاعتراض على قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار غير المشهر تكون بنفس الأحكام المتعلقة بالعقار المشهر وهذا طبقا للمادة 770 من ق.إ.م.إ التي أحالتنا إلى المادة 742 من نفس القانون⁽²⁾.

المطلب الثاني

دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية السابق المشرع لم يتطرق إلى دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز ولم ينظم أحكامها، لكن تدارك هذا الفراغ القانوني، حيث أدرج في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد نصوص قانونية تنظم أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار، ونظم هذه الدعوى في المواد 772 إلى 774.

تجدر الإشارة أن دعوى الاستحقاق تقتصر على الحجز العقاري الموقع على عقار غير مشهر، لأنه لا يمكن تصور ورود هذه الدعوى على العقارات المشهورة باعتبار أن ملف التنفيذ يتضمن سند الملكية المشهر وشهادة عقارية، فلو ظهر في أحد هذه الوثائق أن المحجوز عليه غير مالك للعقار يرفض طلب الحجز في الحين دون الوصول إلى مرحلة رفع دعوى استحقاق العقار المحجوز⁽³⁾.

لذا نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع نتطرق في الفرع الأول لمفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية، أما الفرع الثاني نخصه لإجراءات رفع الدعوى وآثارها، وأخيرا نتناول في الفرع الثالث الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها.

¹ - محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، (د، ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص.102.

² - المادة 770 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³ - خماس نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2007-2010، ص.55.

الفرع الأول

مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية

بالإضافة إلى حالات الاعتراض المذكورة أعلاه فقد استحدثت المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية مواد تمكن حائز العقار بسند ملكية والغير الحائز لسند الملكية من المطالبة باستعادته عن طريق طلب بطلان إجراءات الحجز مع استحقاق العقار المحجوز ولو بعد انقضاء أجال الاعتراض على قائمة شروط البيع⁽¹⁾.

المشرع تكفل بحماية الغير عندما يضرار من التنفيذ بطريق الحجز على العقار إذ منح لهذا الغير " دعوى الاستحقاق الفرعية".

أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية

لم يعرف المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الدعوى وترك ذلك لفقهاء القانون.

دعوى الاستحقاق الفرعية هي الدعوى التي يرفعها شخص من الغير الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ مدعياً ملكية العقار الذي شرع بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته له وإبطال إجراءات التنفيذ عليه، وذلك لكون التنفيذ تم على مال غير مملوك للمدين المحجوز عليه⁽²⁾، وهي لا تطلق إلا على الدعوى العينية التي يطالب فيها بالملكية، فهي إذن لا تطلق على الدعاوى الشخصية، ولا تطلق هذه الدعوى على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق⁽³⁾.

أطلق على هذه الدعوى اصطلاح دعوى الاستحقاق الفرعية بالرغم من أنها أصلية، لأنها ترفع في إطار التنفيذ على العقار وليس بعد انتهاء إجراءات التنفيذ وتهدف هذه الدعوى إلى طلب

¹ - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.386.

² - إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، (د، ط)، مطابع روز اليوسف الجديدة، 1998، ص.270.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(حق الملكية)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص.592.

ملكية العقار موضوع التنفيذ كله أو جزء منه، فتوصف بأنها فرعية باعتبارها متفرعة عن التنفيذ وإجراءاته⁽¹⁾.

الغاية التشريعية من ابتداع هذه الدعوى هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين، مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ، حماية إجراءات التنفيذ، فلا تترك معلقة لو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها⁽²⁾.

ثانيا: أطراف دعوى الاستحقاق الفرعية

المدعي في هذه الدعوى:

المدعي في الدعوى الاستحقاق الفرعية يجب أن يكون من الغير ويقصد بالغير هنا من ليس طرفا في إجراءات التنفيذ، لأن من يعتبر طرفا في الإجراءات يستطيع أن يتمسك بالملكية بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وإلا سقط حقه في ذلك، مع الملاحظة أن الشخص قد يعتبر طرفا في التنفيذ بصفة وغييرا بصفة أخرى وعندئذ يكون له بصفته الثانية أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية، كإدعاء المحجوز عليه بصفته الوارث وأنّ العقار مملوك له ولا يدخل في تركة المورث المدين الأصلي⁽³⁾.

المدعى عليه في هذه الدعوى:

يجب أن يختصم في هذه الدعوى كل من الدائن مباشر الإجراءات ، المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحائز، والدائنين المقيدين، والسبب في ضرورة اختصام هؤلاء جميعا هو أن الدعوى تتضمن طلبين:

- الطلب الأول المدعي يطالب بالملكية العقار المحجوز والخصم في هذا الطلب هو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني.

¹- بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص.124.

²- حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، (د، ط)، دار هومه، الجزائر، 2013، ص.56.

³- إسماعيل إبراهيم الزبادي، مرجع سابق، ص.273.

- الطلب الثاني يتضمن إبطال إجراءات التنفيذ، الخصوم فيه هم الدائن مباشر الإجراءات، والدائنون المقيدون لأنهم بحكم القانون يعتبرون أطرافاً في التنفيذ⁽¹⁾.
وفقاً لنص المادة 772 ق.إ.م.إ.⁽²⁾، اقتصر المشرع على الدائن مباشر الإجراءات دون الدائنون المقيدون لعلّ السبب أن هذا الأخير هو صاحب المصلحة الأولى، فلا يمنع الدائنون المقيدون من التدخل في الدعوى لدفاع عن مصالحهم، كما أن المشرع لم يرتب أي جزاء على عدم اختصام أحد من الأشخاص الذين أوجب القانون اختصامهم.

ثالثاً: شروط دعوى الاستحقاق الفرعية

يتضح من التعريف المقدم أنه لكي تعتبر الدعوى دعوى استحقاق فرعية يجب توفر الشروط التالية:

أ/ يجب أن ترفع الدعوى من الغير

يتعين أن ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير، والغير هو الشخص الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ على العقار، فالأشخاص الذين هم طرفاً في إجراءات التنفيذ لهم الحق في إبداء طلباتهم وملاحظاتهم بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، ويتحقق صفة الغير له أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية⁽³⁾.

ب/ يجب أن ترفع الدعوى خلال إجراءات التنفيذ

يجب على من يدعي ملكية العقار أن يرفع دعواه في الفترة ما بين إعلان التتبيه بنزع الملكية وقبل إيقاع البيع، ويجوز رفعها في أي وقت خلال هذه المرحلة دون التقيد بميعاد معين، أي ترفع أثناء إجراءات التنفيذ وقبل صدور حكم رسو المزاد⁽⁴⁾، فإذا رفعت الدعوى بعد البدء في إجراءات التنفيذ وقبل إتمامها أي قبل صدور حكم رسو المزاد تبقى دعوى استحقاق

¹- حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، مرجع سابق، ص.57.

²- المادة 772 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

³- إسماعيل إبراهيم الزيايدي، مرجع سابق، ص.270.

⁴- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص.87.

فرعية، أما إذا رفعت قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو بعد انتهائها تصبح الدعوى دعوى استحقاق أصلية⁽¹⁾.

ج/ يجب أن يكون موضوعها هو ملكية العقار و بطلان إجراءات التنفيذ

دعوى الاستحقاق الفرعية التي ترفع من الغير أثناء إجراءات التنفيذ يجب أن يكون موضوعها طلب ملكية العقار محل التنفيذ ويستوي أن يطلب المدعي ملكية العقار كله أو جزء منه، مفرزا أو شائعا فيه، ولا يجوز لرافعها أن يطلب تقرير حق آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق لأن هذا الطلب يكون عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، فلا يرفع بدعوى الاستحقاق الفرعية ولا يؤثر في سير التنفيذ ولا يمنع بيع العقار، كما أنه لا يمكن رفع دعوى الاستحقاق الفرعية ممن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف حتى يتحقق الشرط⁽²⁾.

إضافة إلى طلب ملكية العقار يجب على المدعي طلب إجراءات التنفيذ على العقار المطالب بملكيته، أما إذا طلب استحقاق ملكية العقار دون أن يطلب فيها إبطال إجراءات التنفيذ فلا تعد هذه الدعوى دعوى استحقاق فرعية بل تتحول إلى دعوى استحقاق أصلية أي تزول عنها صفة "فرعية"⁽³⁾.

الفرع الثاني

إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وآثارها

دعوى الاستحقاق الفرعية تخضع للإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى، بموجب عريضة افتتاحية للدعوى وتودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ، وعدم احترام بيانات عريضة افتتاحية لدعوى يترتب عنه البطلان.

أولاً: المحكمة المختصة للفصل في الدعوى

طبقاً لنص المادة 772 من ق.إ.م.إ ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية بموجب دعوى استعجالية، فالمشرع أعطى الاختصاص لقاضي الاستعجال للنظر في دعوى استحقاق العقار

¹ - بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص.125.

² - المرجع نفسه، ص.125.

³ - إسماعيل إبراهيم الزيايدي، مرجع سابق، ص.272.

المحجوز، يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية⁽¹⁾، بالرغم من كون الدعوى هي دعوى موضوعية يفصل فيها في الملكية ومناقشة أدلة وسندات إثباتها، وذلك من أجل تحقيق الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ، وترفع الدعوى ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي⁽²⁾.

ثانياً: ميعاد الفصل في الدعوى

يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تسجيل الدعوى، أما إذا حل تاريخ المحدد لبيع العقار بالمزاد العلني ولم يفصل رئيس المحكمة في الدعوى يمكن لرافع الدعوى تقديم طلب وقف البيع بموجب عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة ويتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بأمر على عريضة من أجل تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق للبيع بالمزاد العلني إذا خسر دعواه⁽³⁾، وهذا طبقاً لنص المادة 772 من ق.إ.م.إ.⁽⁴⁾.

الغرض من هذه الكفالة هو ضمان الوفاء بهذه المبالغ وضمان جدية هذه الدعوى، وضمان إعادة إجراءات السابقة للبيع التي تقع على عاتق خاسر الدعوى كونه هو من طلب بوقف التنفيذ وكل هذا في حالة الحكم برفض دعوى الاستحقاق الفرعية⁽⁵⁾.

ثالثاً: آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

إذا توفرت في الدعوى الشروط السالفة الذكر وتحقق منها القاضي وجب عليه أن يفصل في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه بوقف إجراءات البيع أو استمرار إجراءات التنفيذ على ذلك العقار.

¹ - المادة 772 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² - حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، مرجع سابق، ص.58.

³ - عبد السلام نيب، مرجع سابق، ص.386.

⁴ - المادة 772 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁵ - بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص.127.

أ/ الحكم بوقف البيع

يمكن أن يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وقف إجراءات التنفيذ على العقار المدعى باستحقاقه، ولكن هذا الأثر لا يترتب بقوة القانون بل لابد من صدور حكم بوقف إجراءات البيع، واشترط المشرع لكي يحكم قاضي التنفيذ بوقف التنفيذ مؤقتاً كأثر لرفع دعوى الاستحقاق الفرعية أن يتأكد من توفر شروط رفع الدعوى، فإذا تحقق القاضي من توفر الشروط للحكم بوقف البيع يحكم بالوقف في أول جلسة للنظر في الدعوى لحين الفصل في موضوعها⁽¹⁾، وفي حالة ما إذا كانت دعوى الاستحقاق الفرعية اقتضت على جزء من العقارات المحجوزة فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى طبقاً لنص المادة 773 من ق.إ.م.إ التي تنص: "إذا اقتضت دعوى الاستعجال على جزء من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى"⁽²⁾.

أما إذا أخطأ القاضي وحكم برفض التنفيذ رغم توفر شروط الوقف كان حكمه قابلاً للاستئناف، وهناك من يرى أنه حتى إن لم تتوفر الشروط اللازمة قانوناً للحكم بوقف التنفيذ فإن القاضي يملك الحكم بوقف التنفيذ لما له من سلطة تقديرية ويكون هذا الأمر الاستعجالي قابلاً للطعن وفقاً للقواعد العامة.

الحكم بوقف البيع لا يمنع من إتخاذ الإجراءات القضائية والتحفظية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط ألا يتنافى مع بقاء الحجز أو عدم الاستمرار في إجراءات البيع⁽³⁾.

ب/ الحكم باستمرار إجراءات البيع

إذا صدر حكم بوقف إجراءات البيع يلزم للاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر الاستمرار، وعليه إذا حكم بعدم قبول دعوى الاستحقاق الفرعية فإن حكم القاضي بوقف البيع لا يزول بالتبعية، ذلك أن الحكم الوقتي الذي صدر بوقف إجراءات البيع ما زالت الظروف والأسباب

¹- الأمر الصادر بوقف إجراءات البيع حكم وقتي لا يؤثر في بقاء العقار محجوز، ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب الاستحقاق، راجع: إسماعيل إبراهيم الزبيدي مرجع سابق، ص.ص. 285-286.

²- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990، ص.829.

التي أدت إليه قائمة، بالتالي يجب استصدار حكم باستمرار إجراءات البيع، وبعبارة أخرى حجية الحكم الوقتي بوقف السير في إجراءات البيع لا تنقض إلا بحكم وقتي يقضي بالاستمرار في إجراءات البيع، لذلك يستحسن عمليا عند التمسك بانقضاء الخصومة دون حكم في موضوعها في صدد دعوى الاستحقاق الفرعية أن يحصل التمسك أيضا باستئناف إجراءات البيع تبعا لذلك⁽¹⁾.

الفرع الثالث

الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها

نتناول في هذا الفرع في العنصر الأول الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية، ونتعرض في العنصر الثاني إلى الحكم الصادر في هذه الدعوى.

أولا: الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية

القاعدة الأصلية أن أي دعوى ترفع أمام القضاء عبء الإثبات يقع على عاتق المدعي، وهذا ما أكدته المادة 323 من القانون المدني حيث تنص: "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه"⁽²⁾.

لذا فإن عبء الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز يقع على المدين إذا كان العقار في حيازة المدين، أما إذا كان العقار المحجوز في حيازة المدعي في دعوى الاستحقاق الفرعية فإن عبء الإثبات في هذه الحالة يكون على عاتق المدين أو باقي المدعى عليهم وهو الدائن مباشر الاجراءات وباقي الدائنين إن وجدوا نفي عكس ما يدعيه المدعي، وذلك بإثبات ملكيتهم للعقار المحجوز، كما هو مقرر في قواعد الإثبات من يدعي خلاف الظاهر فعلية إثبات ذلك⁽³⁾.

ثانيا: الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الفرعية

كأصل عام فإن دعوى الاستحقاق تعد من الدعاوى الموضوعية التي تباشر أمام قاضي الموضوع لكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية خرج عن هذه القاعدة وأجاز لقاضي الاستعجال

¹ - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص.ص. 827-828.

² - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

³ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص.ص. 92-93.

الفصل في دعوى الاستحقاق التي تعد من دعاوى الملكية إذا تعلق الأمر بعقار تم حجزه⁽¹⁾، ففي حالة ما إذا لم يقدم المدعي ما يثبت إدعائه بالطرق المقررة قانوناً فإن رئيس المحكمة يحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس وهناك تعاد إجراءات النشر والتعليق.

إذا حكم القاضي باستحقاق العقار المحجوز للمدعي فيحكم تبعاً لذلك بإبطال إجراءات التنفيذ المنصبة على هذا العقار، أما إذا قضى باستحقاق جزء من العقارات فإن الإجراءات تلغى بالنسبة لهذا الجزء وتستمر بالنسبة لباقي الأجزاء⁽²⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 773 من ق.إ.م.إ.⁽³⁾، وفي هذه الحالة يتعين تعديل قائمة شروط البيع وذلك بإعادة تحديد الجزء الباقي من العقار من حيث مساحته، وبياناته الأساسية مع تعديل الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة إذا اقتضى الأمر ذلك⁽⁴⁾.

يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة على أطرافها ويمنع تجديد النزاع حول الملكية مرة أخرى، ويقبل الحكم الصادر في الدعوى الطعن فيه بالاستئناف وفقاً للقواعد العامة⁽⁵⁾.

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، (د، ط)، دار هومه، الجزائر، 2005. ص.330.

² - إسماعيل إبراهيم الزيايدي، مرجع سابق، ص.278.

³ - المادة 773 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁴ - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص.831.

⁵ - عبد الباسط جميعي، أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، طبعة الثانية، منشأة توزيع المعارف، الإسكندرية، 1990 ص.205.

الفصل الثاني

مرحلة البيع الجبري للعقار المحجوز بالمزاد

العلني

عقب الإنتهاء من الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وبعد الفصل في المنازعات الفرعية المتعلقة بالتنفيذ على العقار سواء بالإعتراض على قائمة شروط البيع، أو الإعتراض على ذات إجراءات التنفيذ بأحكام نهائية، وتبدأ مرحلة البيع الجبري للعقار المحجوز بالمزاد العلني⁽¹⁾، و تتمثل إجراءات هذه المرحلة أساسا في تحديد زمان ومكان جلسة البيع و الإعلان عن البيع، ثم يتم بيع العقار بالمزاد العلني بإعتماد أكبر عطاء، وتنتهي المزايمة برسو المزاد على من تقدم بأكبر عطاء الذي يصدر بشأنه حكم رسو المزاد ويتضمن جميع الإجراءات التي مر بها التنفيذ على هذا العقار مرتبا عدة آثار قانونية في مواجهة الأطراف.

غير أنه ورغم تمام القيام بإجراءات البيع و رسو المزاد على أحد المزايدين فقد لا يتمكن الدائن الحاجز والدائنين المتدخلين في الحجز من استنفاء حقوقهم، وذلك في حالات حددها المشرع تؤدي إلى إعادة بيع العقار مرة أخرى، وأخيرا فإن ماينتج عن بيع العقار من ثمن يتم توزيعه على الدائنين استنفاء لحقوقهم وفي هذا الصدد قد يحدث الإتفاق على التقسيم فإن لم يتوصل لذلك يتم توزيع هذه الحصيلة قضائيا.

لتسليط الضوء على هذه الإجراءات نقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول المبحث أول تحت عنوان "بيع العقار المحجوز" أما المبحث الثاني ندرسه تحت عنوان "إعادة البيع العقار و توزيع حصيلة البيع".

¹ - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص. 723.

المبحث الأول

بيع العقار المحجوز

إنّ بيع العقار بالمزاد العلني هي النتيجة والهدف المتوخى من الحجز على العقار وللوصول إلى هذه النتيجة لابد من إتباع الإجراءات والقواعد التي رسمها القانون وحددها⁽¹⁾، فبعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع، أو الاعتراض على إجراءات الحجز فيما يبدي منها بأحكام نهائية، تأتي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني⁽²⁾، اهتم المشرع بتنظيم إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني حيث نظم الإجراءات السابقة لجلسة البيع و كذلك الإجراءات المتبعة أثناءها، وأخيرا ينهي الإجراءات ببيع العقار لمن رسا عليه المزاد.

سوف نقوم بتفصيل كل هذه النقاط في هذا المبحث حيث نتناول المطلب الأول بعنوان "إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز"، أما المطلب الثاني ندرسه بعنوان "الحكم برسو المزاد وأثاره".

المطلب الأول

إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز

يقصد بإجراءات البيع الجبري القواعد التي تحكمه باعتبار أن البيع في هذه الحالة يتم جبرا تحت يد القضاء، وذلك عندما يطالب الدائن الذي بيده سند تنفيذي من محكمة التنفيذ الحجز على أموال مدينه وبيعها بالمزاد العلني لاستفاء حقه من ثمنها⁽³⁾.

يخضع البيع الجبري للعقار المحجوز لإجراءات سابقة لجلسة البيع نتطرق إليها في الفرع الأول و إجراءات متبعة أثناء الجلسة نتناولها في الفرع الثاني.

¹- أحلام ربحاني، مرجع سابق، ص.31.

²- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، (د، ط)، دار العلوم، الجزائر، 2004، ص.199.

³-حسان رضا، مرجع سابق، ص.121.

الفرع الأول

الإجراءات السابقة لجلسة البيع

بعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزايمة لبيع العقار، وتجرى المزايمة في المكان والزمان المحددين لها⁽¹⁾، وحتى تتعقد جلسة البيع بالمزاد لابد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان إعلان خاص يكون لإطراف خصومة التنفيذ، وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء.

أولاً: تحديد مكان و زمان البيع

يتم تحديد تاريخ ومكان البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة وذلك طبقاً لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾، فإذا لم تقدم أي اعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائماً، بينما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط، في هذه الحالة يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب أي دائن أصبح طرف في الحجز أو المحضر القضائي، وبعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة يصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد جلسة البيع⁽³⁾، عندها يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني بثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل عملاً بالمادة 747 من ق.إ.م.إ.⁽⁴⁾.

الأصل أن يتم بيع العقار في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر وذلك بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة، وبهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان⁽⁵⁾، ويتم بيع العقار في الجلسة المحددة لذلك دون أن يسبقه طلب البيع⁽⁶⁾.

¹ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2008، ص.219.

² - المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

³ - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص.503.

⁴ - المادة 747 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁵ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.304.

⁶ - أحلام ربحاني، مرجع سابق، ص.32.

عكس ما ذهب إليه التشريع المصري في المادة 435 من قانون المرافعات فرغم أنه سبق تحديد جلسة البيع فإن القانون يستلزم لكي تجرى المزايمة أن يطلب ذلك أحد أطراف التنفيذ، فليس للقاضي أن يجري البيع في اليوم المحدد له من تلقاء نفسه وإلا وقع البيع باطلا، لأن المشرع يفترض أن عدم طلب البيع يفيد احتمال اتفاق أصحاب الشأن على ترك الإجراءات بسبب الوفاء أو تأجيلها لمزيد من التفاوض على التسوية أو لإنتظار وقت أكثر ملائمة للبيع⁽¹⁾.

ثانيا: الإعلان عن البيع

يعلن عن البيع بوسيلتين تتمثل الوسيلة الأولى في الإعلان الخاص تخص ذوي الشأن الذين سبق إنذارهم بإيداع قائمة شروط البيع، أما الوسيلة الثانية تتمثل في الإعلان العام للجمهور⁽²⁾.

أ) الإعلان الخاص عن جلسة البيع

يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز وهم الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه، الحائز، الكفيل العيني بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد، وذلك في ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل⁽³⁾، وهذا وفقا لنص المادة 747 من ق.إ.م.إ في فقرتها الثالثة التي تنص على أن: "يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين والمحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل"⁽⁴⁾.

بينما قانون الإجراءات المدنية القديم فقد نص أن ميعاد إعلان وإخبار ذوي الشأن هو عشرة (10) أيام على الأقل قبل المزايمة وهذا طبقا للمادة 390 من قانون الإجراءات المدنية القديم⁽⁵⁾.

¹- أحمد هندي، أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص.505.

²- مروك نصر الدين، مرجع سابق، ص.ص.219-220.

³- نبيل صقر، مرجع سابق، ص.503.

⁴- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁵- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص.109.

يلاحظ أن المادة 747 في الفقرة الثالثة من ق.إ.م.إ لم ترتب البطلان على عدم الإخطار، لذا يتوجب في هذه الحالة تطبيق القواعد العامة وفقا للمادة 60 من ق.إ.م.إ التي تنص على أن: "لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه"⁽¹⁾.

هذا ما ذهب إليه المشرع المصري، يجب أن يتم الإعلان بيوم البيع ومكانه قبل الجلسة المحددة للبيع بثمانية أيام على الأقل ولم ينص قانون المرافعات المصري على جزاء معين في حالة تخلف الإعلان بيوم البيع ومكانه ونتيجة لذلك فإنه يجب تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن.

الغاية من هذا الإعلان تمكين ذوي الشأن من العلم بتاريخ البيع ومكانه فقد يرغب المدين المحجوز عليه بالوفاء بالدين المحجوز من أجله ليتقاضي البيع⁽²⁾.

ب) الإعلان العام عن جلسة البيع

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه، يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور، أي للراغبين في الشراء لكي يزيد عددهم عند الاشتراك في المزيدة، ويقع التنافس فيصل العقار إلى أعلى سعر للبيع⁽³⁾، فتكمن الغاية من الإعلان عن العقار للبيع بالمزاد العلني في انتشار خبر عرض العقار المحجوز للبيع انتشارا كافيا ليعلم به أكبر قدر ممكن من راغبي الشراء، ولكي يجرى البيع بصورة سليمة خالية من التواطؤ فيباع العقار بأعلى ثمن ممكن وفقا بالمدين لكي لا يباع ماله بثمن بخس، وحفظا لحقوق الدائن كي لا يباع العقار المحجوز بأقل من مبلغ الدين⁽⁴⁾.

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

² - محمود السيد عمر التحوي، إجراءات الحجز وأثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، 2011، الإسكندرية، ص.95.

³ - نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص.658.

⁴ - صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري، دار الثقافة، عمان، 2009، ص.42.

حدد المشرع طرق وميعاد الإعلان وكيفيته، فيقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات خلال ثمانية (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ⁽¹⁾، عملاً بالمادة 748 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾، وقد ألزمت المادة 749 من من ق.إ.م.إ. المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين (30) يوماً قبل جلسة المزايدة على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ⁽³⁾، فالمشرع راعى ألا تطول هذه الفترة بين الإعلان والبيع فينسى الناس أمر البيع، كما راعى ألا تقصر هذه الفترة فلا تكف لإحاطة أكبر عدد ممكن من راغبي الشراء بيوم ومكان البيع⁽⁴⁾.

وفقاً لنص المادة 749 الفقرة الثانية يتضمن مستخرج البيع البيانات الآتية:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع⁽⁵⁾.
- كما حددت المادة 750 من ق.إ.م.إ. الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها وهي:
- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرض أو مباني.
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

¹- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.305.

²- المادة 748 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

³- المادة 749، المرجع نفسه.

⁴- نبيل عمر، أحمد هندي، مرجع سابق، ص.658.

⁵- المادة 749 الفقرة الثانية من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
 - في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
 - في الساحة والأماكن العمومية.
 - وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.
- كما يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ⁽¹⁾.

يجوز لذوي الشأن المذكورين في المادة 751 من ق.إ.م.إ. وهم الدائنين الحاجزين، الدائنين المتدخلين في الحجز، المدين المحجوز عليه وكذا الحائز أو الكفيل العيني إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراء التمسك بطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق عن طريق تقديم عريضة الى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في تقديم هذا الطلب⁽²⁾.

يقوم رئيس المحكمة بالبت في أوجه الإلغاء المثارة في الإعلان عن البيع في اليوم المحدد للبيع وقبل افتتاح المزايمة، بأمر غير قابل أي طعن، فإذا حكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق يتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، ويأمر بإعادة الإجراءات على عاتق المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك، أما إذا فصل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً⁽³⁾، وهذا وفقاً لنص المادة 751 من ق.إ.م.إ.⁽⁴⁾.

لكن قبل افتتاح البيع أي قبل الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح

¹ - المادة 750 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.ص. 306-307.

³ - خماج نبيل، مرجع سابق، ص. 44.

⁴ - المادة 751 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

المزاد وينوه عنه أيضا في منطوق حكم رسو المزاد فيما بعد⁽¹⁾ وهذا ما أكدته المادة 752 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾.

تجدر الإشارة في الأخير بالنسبة للعقار غير المشهر فقد أحالتنا المادة 770 في فقرتها الثالثة من ق.إ.م.إ. الى أحكام المادة 750 من نفس القانون في شأن النشر والاعلان عن جلسة البيع، كما يمكن طلب الغاء إجراءات النشر والتعليق وفقا لما هو منصوص في المادة 751 والتي أحالتنا إليها المادة 771 من ق.إ.م.إ.، أما فيما يخص تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ فأحالتنا في هذا الشأن المادة 771 من ق.إ.م.إ. الى المادة 752 منه⁽³⁾.

الفرع الثاني

الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع

يراد بالمزايدة العلنية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن، تجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك بحضور ذوي الشأن، وذلك وفقا لأحكام وضوابط قانونية وسلسلة من الإجراءات⁽⁴⁾.

أولاً: شروط الدخول في المزايدة

يشترط للدخول في المزايدة أن يكون الشخص أهلا للالتزام وفقا للقواعد العامة في البيع الرضائي⁽⁵⁾، طبقا للمادة 78 من القانون المدني التي تنص: "كل شخص أهل للتعاقد مالم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون"⁽⁶⁾، والمقصود بالأهلية هي

¹ - حسان رضا، مرجع سابق، ص.127.

² - تنص المادة 752 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق، على أنه: "يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد".

³ - المادة 770 والمادة 771، المرجع نفسه.

⁴ - أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص.35.

⁵ - أحمد هندي، أحمد خليل، مرجع سابق، ص.508.

⁶ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية⁽¹⁾، ومناطق الأهلية هو التمييز والادراك وحرية الإرادة⁽²⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني الآتي نصها: "كل شخص بلغ سن الرشد متمعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة"⁽³⁾.

أما بالنسبة للوكيل الذي يرغب في الاشتراك في المزيدة يجب أن يكون لديه وكالة خاصة من موكله، لأنه مقبل على شراء عقار وكما هو معروف فإن التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع والشراء وغيرها، يشترط فيها القانون وكالة خاصة⁽⁴⁾، هذا ما أكدته المادة 574 من القانون المدني⁽⁵⁾.

أما إذا كان الشخص المتقدم إلى المزيدة ناقص الأهلية فيجب أن يمثله في المزيدة نائبه القانوني طبقا لأحكام المواد 87، 92، 99، 104، 111 من قانون الأسرة⁽⁶⁾، ويجب أن يكون هذا الشراء مما يدخل في سلطته المخولة له بحكم القانون أو بإذن القضاء .

كما ينبغي ألا يكون الشخص ممنوعا من شراء العقار بالمزاد العلني، فهناك بعض الأشخاص منعهم القانون من التقدم للمزيدة سواء بأنفسهم أو بطريق تسخير غيرهم⁽⁷⁾، وقد أورد المشرع الجزائري ذكرهم في نص المادة 645 من ق.إ.م.إ.⁽⁸⁾، بالإضافة إلى نص المادتين 402

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص.508.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص.108.

³ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁴ - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص.755.

⁵ - المادة 574 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁶ - قانون 84-11 مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج.ج. عدد 24، الصادر في 22 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج.ر.ج.ج. عدد 15، الصادر في 27 فيفري 2005.

⁷ - أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 1996، ص.361.

⁸ - المادة 645 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

و 403 من القانون المدني اللتان أشارتان إلى الأشخاص الممنوعين من شراء الحقوق المتنازع فيها سواء بأسمائهم أو بأسماء مستعارة⁽¹⁾، على غرار المشرع المصري الذي نص على هذا المنع في المادة 311 من قانون المرافعات⁽²⁾، ويعتبر المدين أول الممنوعين من دخول المزاد لأنه مسؤول شخصياً عن الدين الحاصل بالتنفيذ اقتضاء له فأولى به أن يسدد هذا الدين بدلاً من شرائه للعقار⁽³⁾، كما لا يجوز للقضاة الذين نظروا بأي وجه من الوجوه في إجراءات التنفيذ أو المسائل المتفرغة عنه من شراء العقار محل المزايدة، كذلك يمنع المحامون الوكلاء عن مباشر الاجراءت أو المدين التقدم لشراء العقار المحجوز عليه⁽⁴⁾، إضافة إلى المحضرين القضائيين وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات، ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ.

كذلك يحق للحائز دخول المزايدة باعتباره غير مسؤول عن الدين مسؤولية شخصية، شريطة أن لا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه⁽⁵⁾ وهذا وفقاً لأحكام المادة 925 من القانون المدني⁽⁶⁾، أما الكفيل العيني فيرى رأي بعدم جواز دخوله المزاد باعتباره مثل المدين، في حين يرى رأي آخر بجواز دخول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه يسأل مسؤولية محدودة بقيمة العقار⁽⁷⁾، ويجوز كذلك للدائن المشاركة في المزاد العلني⁽⁸⁾.

¹ - المادتين 402 و 403 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

² - عبد الباسط جميعي، أمال الفزائري، مرجع سابق، ص. 213.

³ - أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص. 338.

⁴ - أحمد هندي، أحمد خليل، مرجع سابق، ص. 509.

⁵ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (في التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء العاشر والأخير، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص.ص. 592-593.

⁶ - المادة 925 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁷ - إسماعيل إبراهيم الزبدي، مرجع سابق، ص. 187.

⁸ - المادة 645 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

ثانيا: إجراءات المزايدة

تعتبر جلسة المزايدة جلسة رسمية تنعقد بصفة قانونية يخضع تسييرها إلى القواعد الإجرائية المتعلقة بتسيير الجلسات، وتجرى المزايدة المقررة لبيع العقار في التاريخ والمكان المحددين لها⁽¹⁾، وعملية إجراء المزايدة تتم حسب المراحل الإجرائية التالية:

أ) افتتاح جلسة المزايدة:

طبقا للمادة 753 من ق.إ.م.إ تجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة أشخاص⁽²⁾، فبعد افتتاح جلسة البيع يتحقق الرئيس من حضور أو غياب الأطراف وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إندارهم، وإعلان البيع بالتأكد من إتمام إجراءات النشر والتعليق⁽³⁾.

كما يفصل في طلبات إلغائها إذا ماسبق تقديمها ويفصل في طلبات التأجيل المقدمة من أطراف الحجز، كما يتأكد من مدى توفر النصاب من المزايديين، ويقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي، وإذا كانت تلك الإجراءات صحيحة يأمر الرئيس بافتتاح المزاد العلني⁽⁴⁾.

ب) الشروع في بيع العقار

بعد أن يتأكد رئيس الجلسة بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانونا تم مراعاتها يعلن عن الشروع في البيع، ويذكر المزايديين بشروط البيع، ونوع العقار المعروض للبيع والتمن الأساسي

¹ - بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص.121.

² - المادة 753 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

- للمزيد من التفصيل راجع: نبيل صقر، مرجع سابق، ص.507.

³ - بلقاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص.88.

⁴ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.308.

والرسوم والمصاريف القضائية⁽¹⁾، ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار الذي يجب أن لا يقل عن مبلغ عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري⁽²⁾، حيث تنص المادة 754 فقرتها الثانية على أن: "إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع، والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الأحوال لا يقل عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض"⁽³⁾.

بعدها يفتح المجال للأشخاص الراغبين في المشاركة في المزاد حيث يتأكد الرئيس من هويتهم من الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه انطلاقاً من التمن الأساسي الذي تم ذكره⁽⁴⁾. أشارت المادة 754 من ق.إ.م.إ إلى جلسات المزايدة الأولى والجديدة والمالية بسبب التأجيل.

الجلسة الأولى: تعقد هذه الجلسة لبيع العقار بالمزاد العلني، لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة المزايدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها لتاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب، ويؤجل البيع إما بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايديين وضعف العروض حسب ما أورده المادة 753 من ق.إ.م.إ⁽⁵⁾، كما قد يكون السبب في تأجيل البيع إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة بالمادة 754 من ق.إ.م.إ وهي:

- إذا لم يتوفر النصاب من المزايديين أي أقل من ثلاثة (3) أشخاص.
- إذا كان العرض المقدم أقل من التمن الأساسي للمزايدة.

¹ - نبيل صقر، مرجع سابق، ص.ص. 507-508.

² - يقصد بمبلغ التدرج في المزايدة قيمة العطاء الذي يزيد عن العرض السابق، وقيمة مبلغ التدرج في المزايدة لا يجب أن يقل عن 10.000 دج.

³ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁴ - بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص. 168.

⁵ - المادة 753 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

- إذا لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشر (15) دقيقة⁽¹⁾.

يقوم الرئيس في هذه الحالات بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي، ويجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تجديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل، ويترتب على هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من ق.إ.م.إ، وهذا ما أكدته المادة 755 من ق.إ.م.إ⁽²⁾

الجلسة الجديدة الثانية: بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات ينوه الرئيس بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف القضائية، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة، فإذا تبين من العروض أنها أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقاً لأحكام المادة 750 المذكورة سابقاً، ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال ثلاثين (30) يوماً على الأقل وخمسة وأربعين (45) يوماً على الأكثر من تاريخ التأجيل⁽³⁾.

الملاحظ هنا أن المشرع لم يورد احتمال عدم تقديم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة كما في العرض الأول، وبهذا فإن القاضي في هذه الحالة لا يمكنه إنقاص عشر الثمن الأساسي، ويحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق، وكان الأجدر إضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا الفرض حتى يتمكن الرئيس من إنقاص عشر الثمن الأساسي وتأجيل البيع لجلسة ثانية⁽⁴⁾.

1- المادة 754 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

- للمزيد من التفصيل راجع: عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.380.

2- المادة 755 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

3- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.309.

4- أحلام ريجاني، مرجع سابق، ص.37.

الجلسة الموالية (الثالثة): يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استثناء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له⁽¹⁾.

تبدأ العروض عندئذ على القاضي أن يعتمد العطاء في الجلسة فوراً لمن تقدم بأكبر عرض، ويسقط العرض بعرض أعلى منه ويعتبر كل عرض مستقلاً تماماً عن غيره من العروض الأخرى، ومعنى ذلك أنه إذا كان أحد العروض باطلاً فإن هذا لا يؤدي إلى بطلان العروض التالية له، من ثمة لا يجوز لمن اعتمد عطاءه أن يطلب بطلان عرضه بحجة أن العرض السابق عليه كان باطلاً، طبقاً للقاعدة أن المزاد الأول يسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلاً⁽²⁾، حيث تنص المادة 69 من القانون المدني على أنه: "لا يتم العقد في المزادات إلا برسم المزاد بأعلى ولو كان باطلاً"⁽³⁾، تنتهي المزايمة باعتماد الرئيس العرض الذي لا يزيد بعد النداء ثلاث (3) مرات متتالية، يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة⁽⁴⁾.

تجدر الإشارة إذا تعلق الحجز بعدة عقارات أو حقوق عينية عقارية فإن البيع يتم وفقاً لأحكام المادة 756 من ق.إ.م.إ بالتتابع ويمنع البيع جملة للعقارات المحجوزة، وإذا تعلق البيع بعدة عقارات أو حقوق عينية تقع في دوائر محاكم مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 من ق.إ.م.إ .

أما إذا كان الثمن الناجم عن بيع عقار واحد كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر رئيس الجلسة بوقف بيع ما تبقى من العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة

¹ - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.381.

² - نبيل صقر، مرجع سابق، ص.508.

³ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁴ - تنص المادة 757 الفقرة الأولى والثانية من قانون رقم 08-09 مؤرخ 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ ، مرجع

سابق، على أن: "يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزاد.

يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث (3) مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة"

ويأمر برفع الحجز عنها تلقائياً أي بدون حاجة إلى طلب من الأطراف لأن الغاية من الحجز قد تحققت⁽¹⁾.

أخيراً يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة في جلسة المزايمة ويدفع باقي الثمن في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة⁽²⁾.

المطلب الثاني

الحكم برسو المزاد⁽³⁾ وآثاره

إنّ اعتماد القاضي العطاء على من تقدم بأكبر عرض هو عمل إجرائي لا يتم به البيع، ذلك أن مجرد اعتماد عطاء المزايمة لا يترتب عليه انتقال الملكية إليه، بل لابد من صدور حكم برسو المزاد، فالبيع لا يتم إلا بحكم إيقاع البيع بعد دفعه للثمن والمصاريف ورسوم التسجيل، بمعنى آخر عندما يعتمد القاضي أكبر العطاءات فإن انتقال الملكية إلى صاحب هذا العطاء واعتباره مشترياً وليس مجرد مزايمة مشروط بإصدار حكم يسمى حكم رسو المزاد⁽⁴⁾، ويتعين على المحضر القضائي القيام بقيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، ويترتب على صدور هذا الحكم عدة آثار قانونية.

لذا نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتطرق في الفرع الأول للحكم برسو المزاد بالتفصيل، في الفرع الثاني نبين الآثار القانونية المترتبة عن هذا الحكم.

¹ - المادة 756 من قانون رقم 08-09 مؤرخ 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

- للمزيد من التفصيل راجع: حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.ص.309-310.

² - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.381.

³ - يسمى في قانون المرافعات المصري الحالي "حكم إيقاع البيع" بينما كان يسمى في القانون السابق "حكم مرسي المزاد"، أنظر في هذا الصدد: أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص.364.

- يسمى في القانون اللبناني "قرار الإحالة"، أنظر في هذا الصدد: أحمد خليل، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص.456.

⁴ - العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص.165.

الفرع الأول

الحكم برسو المزاد

يعتبر حكم رسو المزاد ذلك الحكم الذي يصدره القاضي في جلسة البيع بالمزاد العلني، والذي بموجبه يتم تقرير البيع القضائي على الشخص الذي رسا عليه المزاد بأكبر عطاء، ويعد خاتمة إجراءات التنفيذ، لأنه الغاية التي يصبوا إليها الحاجزون وكل من يعد طرفاً في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، لهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء، فضلاً عن المدين والحائز وكل من تعلق له مصلحة في التنفيذ⁽¹⁾.

أولاً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

اختلفت الآراء في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد سواء في الفقه أو في مختلف التشريعات وتعدد النظريات خاصة في:

التشريع المصري: اعتبر البيع الجبري عقد بموجب نص المادة 99 من القانون المدني حيث نصت على مايلي: "إنَّ العقد لا يتم في المزادات إلا برسو المزاد"⁽²⁾، وكذا المادة 427 من نفس القانون تؤكد أن البيع بطريق المزاد إنما هو عقد بيع يخضع لأحكام القانون المدني⁽³⁾، في حين انقسم الفقه إلى رأيين:

الرأي الأول: يرى أن البيع القضائي عقد طرفه الموجب وهو إما المدين، الحائز أو الكفيل العيني بصفته مالكين، وأما الدائن الحاجز فصفته نائب قانوني عن المالك، والقابل هو الشخص الذي رسا عليه المزاد، والرضا عنه يتمثل في إيجاب يصدر عن المالك أو نائبه و هو البيع، أما القبول يتمثل في العطاء⁽⁴⁾، كما يرى أنصار هذا الرأي أنه عقد بيع لكنه ليس رضائي إنما هو عقد بيع ينعقد جبراً بين مالك العقار وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه⁽⁵⁾.

¹- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص.762.

²- نبيل عمر، أحمد هندي، مرجع سابق، ص.667.

³- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص.766.

⁴- حسان رضا، مرجع سابق، ص.144.

⁵- نبيل عمر، أحمد هندي، مرجع سابق، ص.671.

الرأي الثاني: يرى أن البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في تقديم أكبر عطاء، فإذا كان العطاء إجراء ضروري لصدور حكم رسو المزاد فإن أمر القاضي عمل لا يحمل في طياته الطبيعة التعاقدية⁽¹⁾، فيمكن القول بأن حكم إيقاع البيع في حقيقته قرار يصدره القاضي، بما له من سلطة ولائية⁽²⁾.

التشريع الفرنسي: يرى أن بالرغم من القول حكم يرسو به المزاد لأنه من عمل القاضي، كما أنه يحمل شكل الحكم، إلا أنه في الحقيقة ليس بحكم لأنه لا يفصل في النزاع وهو أقرب إلى محضر منه إلى حكم⁽³⁾.

التشريع الجزائري: طبقا لنص المادة 600 من ق.إ.م.إ يعتبر حكم رسو المزاد من بين السندات التنفيذية، فالمرجع الجزائري اعتبره بيع قضائي جبري، أي القاضي ينطق بحكم بإيقاع البيع جبرا⁽⁴⁾، ويتحول هذا الحكم لسند ملكية بعد القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية، وينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه على العقارات والحقوق العينية العقارية إلى الراسي عليه المزاد⁽⁵⁾.

لقد ذهبت المحكمة العليا إلى تكييف حكم رسو المزاد بأنه ليس حكما قضائيا بالمعنى الفني، بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي⁽⁶⁾، فهو ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة قضائية، ولكنه مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاع

¹ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص.539.

² - أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص.365.

³ - D. Jean Vincent et D. Jacques Prévault, voies d'exécution et procédure de distribution, 19^{ème} édition, DALLOZ DELTA, Paris, 1999, p.280.

⁴ - المادة 600 من قانون رقم 08-09 مؤرخ 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁵ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، (د، ط)، دار هوم، الجزائر، 2003، ص.56.

⁶ - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 292327 مؤرخ في 2003/01/29، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2003، المبدأ: "لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرارا ولائيا صادر في شكل حكم قضائي، وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة، لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة الصادرة نهائيا وهي الشروط لا تتوفر في الحكم المطعون فيه".

البيع لمن رسا عليه المزاد وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية⁽¹⁾، فهذا الحكم وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه ليس له منها إلا الاسم لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخصا قد أعتمد عطاءه⁽²⁾.

ثانيا: بيانات حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر بديباجتها⁽³⁾، وقد حددت المادة 763 من ق.إ.م.إ. مشتملات هذا الحكم، فإنه يتضمن فضلا عن البيانات المعتادة في الأحكام مايلي:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، وإعلان البيع.
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والارتفاعات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد⁽⁴⁾.

¹ - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص.137.

² - العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص.ص.165-166.

- للمزيد من التفصيل راجع: نبيل صقر، مرجع سابق، ص.509.

³ - ديباجة الأحكام المألوفة تتمثل بالأساس في المحكمة التي أصدرته، وتاريخ إصداره ومكانه، وأسماء وألقاب الأطراف وموطنهم، اسم القاضي الذي أجرى المزادة، واسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة، أنظر في هذا الصدد: المادة 276 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁴ - المادة 763 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

- للمزيد من التفصيل راجع: نبيل صقر، مرجع سابق، ص.ص.509-510.

ثالثاً: شهر حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية⁽¹⁾

استناداً للأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لاسيما المادتين 15 و 16 منه الشهر هو وسيلة لانتقال الملكية، وبهذا فإن الملكية لا تنتقل بمجرد حكم رسو المزاد، فهذا الأخير يعد سند الملكية ولا بد من قيده لدى المحافظة العقارية، حيث تنص المادة 15 على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"⁽²⁾، وهو نفس المفهوم الذي ذهبت إليه المادة 793 من القانون المدني⁽³⁾.

كما نصت المادة 762 في الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ على مايلي: "يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إظهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره"⁽⁴⁾، يتضح من خلال هذه المادة أن انتقال ملكية العقار للراسي عليه المزاد لا يتم إلا بعد شهر حكم رسو المزاد من طرف المحضر القضائي لدى المحافظة العقارية وذلك خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره.

تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة أصل الملكية وفقاً لأحكام المادة 774 من ق.إ.م.إ⁽⁵⁾، نلاحظ أن المشرع من خلال هذه المادة قد أعفى الراسي عليه المزاد من وجوب وجود أصل الملكية استثناءً، على عكس

¹ - المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون، أنظر في هذا الصدد: مجيد خلفوني، "المحافظة العقارية"، مجلة لنشرة المحامي التي صدرت عن منظمة المحامين لناحية سطيف عدد 02، مارس 2006، ص.ص.12-13.

² - أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

³ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁴ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁵ - المادة 774، المرجع نفسه.

المعمول به بالنسبة للعقار المشهر كقاعدة عامة لا بد من الإشارة إلى أصل الملكية ضمن السندات الناقلة للملكية العقارية وإن كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني⁽¹⁾، أي الأخذ بمبدأ الشهر المسبق⁽²⁾ وقد ورد ذكره في نص المادة 88 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تنص على أنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للشهر في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود اشهر مسبق للعقد أو للقرار القضائي..."⁽³⁾، غير أن هذا المبدأ ليس مطلقاً إذ يرد عليه استثناء، فيجوز شهر حكم رسو المزاد المتعلق بعقارات ليس لها أصل ملكية، فالمشرع الجزائري أضاف هذا الاستثناء إلى الاستثناءات المنصوص عليها بالمادة 89 من المرسوم 76-63⁽⁴⁾.

رابعاً: تنفيذ حكم رسو المزاد

ينفذ حكم رسو المزاد جبراً على الأشخاص المذكورين بالمادة 763 في فقرتها السابعة من ق.إ.م.إ، باعتباره سنداً تنفيذياً بمفهوم المادة 600 من ق.إ.م.إ، وبالتالي يجب مهره بالصيغة التنفيذية التي تذيّل بها الأحكام القضائية⁽⁵⁾، وهذا استناداً لنص المادة 764 من ق.إ.م.إ التي تنص: "لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبراً على الأشخاص المذكورين في المادة 763-7 أعلاه"⁽⁶⁾.

¹- لوصيف نجا، "الحجز على العقارات غير المشهورة"، أعمال الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009، ص.21.

²- مفاد قاعدة الشهر المسبق أنه لا يمكن إجراء أية عملية شهر في المحافظة العقارية من أي شخص لأي سند مالم يكن المتصرف أو المالك السابق قد سبق شهره.

³- مرسوم تنفيذي 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج. عدد 30، الصادر 13 سبتمبر 1976.

⁴- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص.331.

⁵- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.315.

⁶- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

هذا ما ذهب إليه المشرع المصري في نص المادة 449 من قانون المرافعات على أن حكم إيقاع البيع لا يعلن ويجرى تنفيذه جبرا عن المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس على حسب الأحوال⁽¹⁾.

خامسا: الطعن في حكم رسو المزاد

إنّ المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية القديم لم ينص على مدى جواز الطعن في حكم رسو المزاد من عدمه، فلم ينص على أي طريق من طرق الطعن فيه⁽²⁾.

أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص صراحة في المادة 765 منه على أن: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن" وبهذا فالنص واضح وجازم فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية أو غير العادية⁽³⁾، لعلّ مرد ذلك أن المشرع أجاز في المادة 643 من ق.إ.م.إ إذا كان أي إجراء من إجراءات الحجز أو التنفيذ قابلا للإبطال فأجاز لكل من المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي الحكم ببطان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار وذلك خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء وإلا فسقط الحق في طلب الإبطال واعتبر ذلك الإجراء صحيحا، وبالتالي يصدر حكم رسو المزاد وتعتبر كل الإجراءات صحيحة ولا يمكن الطعن في هذا الحكم⁽⁴⁾.

بخلاف بعض التشريعات التي أجازت الطعن في حكم رسو المزاد كما هو الحال في التشريع المصري، وطبقا لنص المادة 451 من قانون المرافعات لا يطعن في حكم إيقاع البيع إلا

¹ - أحمد صديقي محمود، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الجزء الثاني، (د، ط)، الإسراء للطباعة، مصر، 2003، ص.174.

² - بدوي عبد العزيز، "الحجز العقاري"، منشور بمجلة لنشرة المحامي التي صدرت عن منظمة المحامين لناحية سطيف عدد 06، 2007، ص.13.

³ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

- للمزيد من التفصيل راجع: حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.316.

⁴ - أحلام ريجاني، مرجع سابق، ص.41.

بالاستئناف بصفة استثنائية ممن كان طرفاً في إجراءات التنفيذ، ولا يجوز الاستئناف إلا لأحد الأسباب التي حددها المادة 451 من قانون المرافعات⁽¹⁾ وهي:

- وجود عيب في إجراءات المزايمة.
 - وجود عيب في الشكل.
 - صدور الحكم بعد رفض طلب وقف الإجراءات بحيث يكون الوقف وجوبي⁽²⁾.
- كذلك أجاز المشرع المصري التمسك ببطلان حكم إيقاع البيع عن طريق الدعوى الأصلية ببطلان ولكن فقط عن طريق الغير أو ممن كان طرفاً في الإجراءات ولم يصح إعلانه بها⁽³⁾.
- أما المشرع الفرنسي جعل سبيل التظلم من حكم رسو المزاد بدعوى أصلية لا بطريق من طرق الطعن في الأحكام⁽⁴⁾.
- كما أجاز المشرع اللبناني الطعن في حكم رسو المزاد حيث نظمت المادة 987 من قانون أصول المحاكمات اللبناني طرق الطعن في قرار الإحالة، حيث يقبل الاستئناف خلال خمسة أيام من تاريخ صدوره، وحدد المشرع أسباب خاصة يتعين بناء الطعن عليها وهي:
- العيب في إجراءات المزايمة.
 - صدور قرار الإحالة بعد رفض وقف التنفيذ رغم أن الوقف كان وجوبياً.
 - مخالفة القانون في منازعات فرعية تناولها قرار الإحالة إذا كان من شأنها التأثير في صحة الإجراءات⁽⁵⁾.
- أما الغير فإن المشرع اللبناني يسمح له برفع دعوى بطلان أصلية أياً كان سبب البطلان⁽⁶⁾.

¹- أحمد هندي، التمسك بالبطلان في قانون المرافعات، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص.ص. 259-260.

²- سعيد أحمد شعله، التنفيذ والحجز، (د، ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997، ص. 297.

³- أحمد هندي، مرجع سابق، ص.ص. 264-265.

⁴- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الثانية، مكتبة الفلاح، الكويت، 1986، ص. 201.

⁵- حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص.ص. 578-579.

⁶- أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة، بيروت، 2000، ص. 326.

الفرع الثاني

آثار الحكم برسو المزاد

يترتب على الحكم برسو المزاد عدة آثار قانونية وليست ذاتها آثار البيع الرضائي الواردة في القانون المدني، وتتمثل فيما يلي:

أولاً: الالتزام بدفع الثمن

ألزمت المادة 757 من ق.إ.م.إ على الراسي عليه المزاد الالتزام بدفع ثمن الذي رسا به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة، حيث يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن، وعليه أن يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة، فإذا تخلف عن ذلك يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (5) أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته⁽¹⁾.

أما إذا كان الراسي عليه المزاد هو أحد الدائنين ودخل في المزايدة وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للمبيع⁽²⁾.

ثانياً: انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

وفقاً لأحكام المادة 762 من ق.إ.م.إ يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية، فبعد شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار و/أو الحقوق العينية العقارية المبيعة بالمزاد، وكذلك الارتفاقات العالقة بها إلى الراسي عليه المزاد⁽³⁾، أي انتقال الملكية إلى المشتري محملة ومتقلة بالحقوق التي تكون قد رتبت عليه⁽⁴⁾، ويصبح الراسي عليه المزاد مشترياً أو مالكا للعقار، وبالمقابل يجوز لهذا الأخير الاحتجاج بالملكية في مواجهة الغير باعتبار أن الشهر يجعل البيع تاماً من سائر نواحيه⁽⁵⁾.

¹ - المادة 757 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

² - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص.381.

³ - المادة 762 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

- للمزيد من التفصيل راجع: حسان رضا، مرجع سابق، ص.164.

⁴ - إسماعيل إبراهيم الزيايدي، مرجع سابق، ص.158.

⁵ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.315.

ثالثا: تطهير العقار

يقصد بتطهير العقار تحرير العقار من حقوق الرهن والاختصاص والامتياز أي انقضاء ماتخوله هذه الحقوق لأصحابها من ميزة تتبع العقار في يد مشتريه، بحيث ينحصر حقهم في استيفاء ديونهم من ثمن العقار⁽¹⁾، ويعتبر من الحقوق التي تتم بقوة القانون وهذا ما أكدته المادة 764 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ التي تنص: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية"⁽²⁾، وكذلك المادة 936 من قانون المدني الجزائري⁽³⁾.

الغاية من تطهير العقار أولها ارتفاع ثمن العقار فتطهيره يجذب أكبر عدد من الأفراد للتقدم للشراء مما يؤدي إلى ارتفاع ثمنه، ثانيها عدم تضحية بحقوق الدائنين الذي يطهر العقار من حقوقهم بعد تمام التنفيذ، فلا يترتب على تطهير ضياع حقوقهم وحقهم يظل محفوظا إذ ينتقل إلى الثمن ويكون لهم الأولوية عليه⁽⁴⁾.

رابعا: الحق في الضمان

لا يملك المشتري بالمزاد الحق في التمسك بضمان العيوب الخفية لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وذلك لأنها تتم علانيا وتحت إشراف القاضي، وهذا كفيل باكتشاف أي عيب في العين المباعة⁽⁵⁾، وهذا ما تقرره المادة 385 من القانون المدني التي تنص: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية والبيوع الإدارية إن كانت بالمزاد"⁽⁶⁾، وهذا ما أكدته المحكمة العليا⁽⁷⁾.

¹ - إسماعيل إبراهيم الزيايدي، مرجع سابق، ص.296.

² - المادة 764 قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³ - المادة 936 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁴ - علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص.309.

⁵ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص.316.

⁶ - المادة 385 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁷ - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 266274 مؤرخ في 29/01/2003، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2003.

المبحث الثاني

إعادة بيع العقار و توزيع حصيلة البيع

يلتزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع الثمن الذي رسا به المزاد و المصاريف القضائية، فإذا لم يتم بتنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد ففي هذه الحالة يعاد بيع العقار على ذمته بعد إعداره بأن يقوم بتنفيذ التزاماته، كما وضع المشرع وسيلة من شأنها إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الراسي به المزاد الأول، و هي تعتبر بمثابة فرصة ثانية لرفع ثمن العقار حتى يصل إلى أعلى سعر، و رعاية لمصلحة المدين و دائنيه، و حفاظا على العقار من أن يباع بثمن بخس⁽¹⁾.

يعد حكم رسو المزاد نهاية المطاف لإجراءات التنفيذ من ثمة تنتقل كافة حقوق الدائنين والحازين إلى ثمن البيع، وبذلك تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة توزيع حصيلة البيع. سنتطرق في هذا المبحث إلى الحالات التي سيتم بموجبها إعادة بيع العقار في المطلب الأول، و توزيع حصيلة البيع في المطلب الثاني.

المطلب الأول

إعادة بيع العقار بالمزاد العلني

تجرى إعادة بيع العقار بالمزاد العلني في حالتين إذا امتنع الراسي عليه المزاد عن الوفاء بالتزامات المترتبة عليه في هذه الحالة يجوز لمباشر إجراءات التنفيذ و لكل من كان طرفاً فيها أن يطلب إعادة البيع على ذمته ، وذلك بعد اعداره بأن يقوم بتنفيذ هذه الالتزامات، كما أن المشرع ورغبة منه من إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الذي رسا به المزاد الأول فقد سمح بإعادة المزايدة على ذمة أي شخص يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الراسي به المزاد على الأقل وذلك بتوفر شروط حددها القانون.

سنتناول هاتين الحالتين بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين نخصص الفرع الأول لحالة إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد، أما الفرع الثاني نخصصه لحالة إعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة السدس.

¹-عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص.121.

الفرع الأول

إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد

يقصد بإعادة البيع على ذمة راسي عليه المزاد هو بيع العقار الحاصل للمشتري المتخلف عن التزاماته و إعادة بيعه بغير اتخاذ إجراءات تنفيذ مبدئية⁽¹⁾.

تجري إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن الوفاء بالتزاماته⁽²⁾ المتمثلة في إيداع باقي الثمن الراسي عليه المزاد و الرسوم المستحقة و المصاريف، فإذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن خلال أجل ثمانية (8) أيام بأمانة الضبط المحكمة ففي هذه الحالة يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة (5) أيام و إلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته وهذا طبقا للمادة 757 ق.إ.م.إ.⁽³⁾، ويتم إعادة البيع بنفس الإجراءات المنصوص عليها سابقا، ويعلن للجمهور بإجراءات نشر جديدة، وقد أغفل المشرع الجزائري تاريخ جلسة المزايدة الجديدة على خلاف ما كان ينص عليه في قانون إجراءات المدنية السابق في المادة 397 على أنه تجرى المزايدة بعد ثلاثين (30) يوما من تاريخ الإعلان عن البيع⁽⁴⁾.

استنادا لنص المادة 640 من ق.إ.م.إ. يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله إيداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله و المصاريف سواء لدى المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ مقابل الوصل، وفي أي مرحلة كانت عليها إجراءات تنفيذ و لكن قبل رسو المزاد⁽⁵⁾.

بينما قانون إجراءات المدنية القديم في نص المادة 398 منحت للراسي عليه المزاد في حكم رسو المزاد السابق الحق في أن يوقف إجراءات البيع الجديد قبل المزايدة الجديدة إذا أوفى بالتزاماته و المصاريف التي تسبب فيها بتقصيره⁽⁶⁾.

¹ - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، مرجع سابق، ص. 586.

² - محمد حسنين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص. 206.

³ - المادة 757 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع السابق.

⁴ - محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص. 207.

⁵ - المادة 640 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁶ - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون إجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص. 139.

كما نصت المادة 399 من قانون إجراءات المدنية يكون لحكم رسو المزاد الثاني أثر رجعي فيبطل حكم رسو المزاد الأول، في حين قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على مثل هذا الحكم⁽¹⁾. وقد رتبت أغلب التشريعات كالقانون المصري لا تزول الملكية على من رسا عليه المزاد بمجرد طلب إعادة البيع عن ذمته و إنما تزول بالحكم الذي يصدر بمرسى المزاد الثاني⁽²⁾.

يترتب على إعادة البيع عن ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن تنفيذ شروط حكم رسو المزاد، وبيع العقار في جلسة ثانية إلى شخص آخر في إلزام المزايد المتخلف بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول، دون أن يكون له الحق في المطالبة بزيادة في الثمن لذا بيع العقار بثمن أعلى⁽³⁾.

يجب أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بفارق، الثمن في حالة وجود هذا الفارق و الحكمة من تضمين حكم إيقاع البيع إلزام المزايد المتخلف بفارق الثمن هي أن يكون الحكم سندا تنفيذيا في مواجهته⁽⁴⁾، وهذا طبقا لنص المادة 758 من ق.إ.م.إ الآتي نصها: " يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية (8) أيام المنصوص عليه في المادة 757 أعلاه، بفارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، و لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى .

وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفارق الثمن إن وجد⁽⁵⁾.

¹- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص. 15.

²- أحمد شعلة، مرجع سابق، ص. 319.

³- بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص. 175-176.

⁴- حسان رضا، مرجع سابق، ص. 175 .

⁵- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق

الفرع الثاني

إعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة السدس

حرصا على مصلحة الدائن و المدين معا و ابتغاء التوصل إلى بيع العقار بقيمته الحقيقية حتى لا يتضرر الدائن في استثناء حقه منقوصا أو المدين في بيع ماله بثمن بخس⁽¹⁾.

إذا بيع العقار و / أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع فقد أجاز المشرع بموجب نص المادة 760 من ق.إ.م.إ إعادة البيع على ذمة عارض زيادة السدس، حيث سمح لكل شخص تتوفر فيه شروط الشراء و غير ممنوع من دخول المزادات، أن يتقدم بعريضة موقعة منه أمام أمانة ضبط المحكمة يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني⁽²⁾، بشرط توفر الشروط التالية:

- أن تتوفر في الطالب أهلية الشراء.
- أن يكون غير ممنوع من دخول المزادات.
- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري بيع بأقل من الثمن الأساسي.
- أن يقدم الطلب في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد.
- أن يودع بأمانة ضبط المحكمة التي حصل في دائرتها البيع الثمن كاملا مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة مقابل وصل بذلك.
- أن يتحمل طالب تجديد المزادة جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني⁽³⁾.

يلاحظ أن المشرع لم ينص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على التبليغ العريضة المذكورة، إلا أن هناك رأي يرى القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه المزاد الأول وإلى الدائن والمدين وجميع الدائنين الذين أصبحوا أطرافا فيها⁽⁴⁾، ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد 749 إلى 757 من ق.إ.م.إ، حيث يتم الإعلان عن البيع الجديد

¹- صلاح الدين شوشاري، مرجع سابق، ص. 251 .

²- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص. 313.

³- عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص. ص. 381-382.

⁴- حسان رضا، مرجع سابق، ص. 177.

بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها الإعلان عن البيع الأول وتجرى المزايدة الثانية بنفس الطريقة التي جرت بها المزايدة الأولى و يكون لكل شخص مؤهل غير ممنوع من المزايدة بالدخول فيها⁽¹⁾، ويتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات حتى ولو أودع من أعتد عطاءه في المزاد الأول ثمن الشراء والمصاريف إلى خزينة المحكمة⁽²⁾، علاوة على ذلك لم ينص المشرع على جواز الاعتراض على هذا العرض بزيادة السدس، ويرى رأي أنه يمكن للراسي عليه المزاد الأول والدائن والمدين وبقية الدائنين الذين أصبحوا أطراف في هذه الإجراءات الحق في الاعتراض وإثارة الأسباب التي تدعو إلى البطلان وفق الإجراءات المقررة، كذلك لم ينص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على الحكم في حالة ما إذا تخلف عارض الزيادة عن حضور جلسة المزايدة ولم يتقدم أحد بعرض أكبر من عرضه أو لم يحضر المزايدين، و لكن يبدوا أن القانون لا يعتد بتخلف عارض الزيادة أو عدم حضور عدد كاف من المزايدين طالما أن القانون لم يربط أي أثر على ذلك، و بالتالي يعتبر المزاد راسيا عليه⁽³⁾.

خلافا للمشرع الجزائري فقد أجاز التشريع الأردني إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة لا تقل عن العشر، فإذا وردت زيادة بالعشر يتم فتح باب المزايدة من جديد، و يعين في محضر البيع موعد جديد للمزايدة على ألا تتجاوز الخمسة عشر (15) يوما، كما نص هذا التشريع أنه في حالة تقديم عدة عروض بالمزايدة يؤخذ بالعرض المشتمل على أعلى ثمن، و عند تساوي العروض يأخذ بالعرض الأول⁽⁴⁾.

كما تجيز المادة 761 من ق.إ.م.إ للمزايد الجديد العدول عن العرض، وذلك بطلب إيقاف

إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد بالشروط التالية:

- أن يتم العدول قبل صدور حكم رسو المزاد .
- أن يودع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجع له لدى أمانة ضبط المحكمة.

¹ - المواد من 749 إلى 757 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ. ، مرجع سابق.

² - بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص.ص. 176.

³ - أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص.ص. 46-47.

⁴ - صلاح الدين شوشاري، مرجع سابق، ص. 252.

- أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصول إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة.
 - أن يفصل في ذلك رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن⁽¹⁾.
- أخيرا في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني بالنسبة للعقار غير المشهر تطبق أحكام المادتين 760 و 761 من ق.إ.م.إ. وفقا للمادة 771 من نفس القانون⁽²⁾.

المطلب الثاني

توزيع حصيلة البيع

يعتبر مرحلة توزيع حصيلة البيع المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجر وهي مرحلة لا يمكن الاستغناء عنها في إجراءات التنفيذ، ويقصد بهذه المرحلة توزيع و تقسيم المبلغ النقدي المحصل من بيع أموال المدين أو الكفيل العيني المباعة بالمزاد العلني على الدائنين الحاجزين والدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات استثناء لحقوقهم⁽³⁾، وقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في الباب السادس من الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 إلى 799، ومن خلالها وضع المشرع شروط معينة للتوزيع فإذا ما توفرت فإن التوزيع يتم في حالات بدون قائمة بينما يتطلب القانون في حالات أخرى وجوب أن يتم التوزيع عن طريق قائمة قضائية، وينبغي في إجراء التوزيع أن تتوفر بعض الشروط و هي:

- أن تكون حصيلة البيع قد خصصت للدائنين الذين يجري التوزيع عليهم و يتم هذا التخصيص بقوة القانون في بيع العقارات المحجوزة وذلك بصدور حكم رسو المزاد و دفع الثمن لدى أمانة الضبط المحكمة والأصل أن جميع الدائنين يكونون متساوون في استثناء حقوقهم من أموال المدين إلا لمن كان له منهم حق تقدم وفقا للقانون لسبب موضوعي ويكون تقدم هنا مستندا إلى الرهن أو تأمين وإلى امتياز على المال المباع⁽⁴⁾ كما هو منصوص عليه في مادتين 907 و 982 من

¹- المادة 761 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن من ق.إ.م.إ. ، مرجع سابق.

²- المادة 771، المرجع نفسه.

³- أحمد هندي، مرجع سابق، ص. 266.

⁴- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص. 248.

قانون المدني، وقد يكون التقدم لسبب إجرائي، والدائن صاحب الأفضلية بسبب هذا التقدم لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين وعلى هذا يتقدم على باقي الدائنين بسبب الإجراء الذي قام به ومن حالات هذا التقدم حاله الإيداع والتخصيص حسب الفقرة الأخيرة من نص المادة 642 ق.إ.م.⁽¹⁾.

- بمقتضى المادة 791 من ق.إ.م.إ يجب أن تتوفر في الدائنين شروط استثناء حقهم جبرا أي حاملين لسندات تنفيذية تثبت حقوقهم إلا إذا وافق المدين المحجوز عليه كتابة على الوفاء لدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية⁽²⁾.

- ألا تكون إجراءات التوزيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في إجراءاتها.

لتفصيل مرحلة توزيع حصيلة البيع سنقسم هذا المطلب إلى فرعين تخصص الفرع الأول لتوزيع الرضائي أما الفرع الثاني نخصه لتوزيع القضائي.

الفرع الأول

التوزيع الرضائي

إنّ توزيع حصيلة البيع في حالات معينة يتم بطريقة مباشرة فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات فإنه يجوز الاتفاق بين ذوي الشأن على التوزيع. يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بأن يقوم من لديه هذه الحصيلة بأدائها مباشرة إلى الدائنين المخصصة لهم، والدائنون الذين يختصون بحصيلة التنفيذ هم الدائنون الحاجزون والدائنون الذين يعتبرون طرفا في إجراءات التنفيذ⁽³⁾.

¹- تنص المادة 642 الفقرة الأخيرة من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق، على أنه: " والدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه، له الأولوية على غيره من الدائنين عند استثناء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها".

²- المادة 791، المرجع نفسه.

³- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص. 250.

استنادا إلى نص المادة 790 من ق.إ.م.إ. التي تنص على أن: " إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين، أو تم بيع الأموال المحجوزة، استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع"⁽¹⁾، وبمفهوم هذه المادة عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن واحد فقط في هذه الحالة لا توجد أية صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ باعتبار أن الدائن لوحده، بالتالي يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنًا عاديًا أو ممتازًا، وسواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بحقه أو غير كافية و يكون له مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه.

كذلك عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائنين متعددين و كانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز فيستوفي الدائنين حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعًا دائنين عاديين أو كان بينهم دائن ممتاز طالما أن الحصيلة تكفي للوفاء بجميع حقوقهم كاملة⁽²⁾، ووفقًا لنص المادة 791 من ق.إ.م.إ. يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون لديه هذه المبالغ في هذه الحالة أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، كما يجوز الوفاء أيضًا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية شريطة موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه و بعد تسديد كافة الديون و المصاريف ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه⁽³⁾.

أما إذا تعدد الدائنين الذين اختصوا بحصيلة التنفيذ وكانت هذه الحصيلة غير كافية للوفاء بجميع حقوقهم فلا يجوز التوزيع المباشر في هذه الحالة، وذلك خشية حصول أحدهم بطريق الغلط أو التواطؤ على أكثر من حقه على حساب غيره⁽⁴⁾، وقد كان قانون الإجراءات المدنية القديم في نص المادة 400 يجيز في حالة تعدد الدائنين الذين اختصوا بحصيلة التنفيذ مع عدم كفاية هذه الحصيلة للوفاء بكامل حقوقهم أن يتم التوزيع عن طريق الاتفاق أي على الدائنين أن يتفقوا مع

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

² - حسين أحمد المشاقي، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية، دار الثقافة، الأردن، 2012، ص.240.

³ - المادة 791 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁴ - محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص. 251.

المدين على طريقة توزيع بالمحاصة وهي أن يقتسموا الأموال قسمة غرماء وهذا إذا لم يكن بين الدائنين أصحاب تأمينات خاصة، وإلا تم استثناء حقوق الدائنين ذوي الأفضلية كل حسب رتبته وما تبقى يتم على بقية الدائنين قسمة غرماء، وذلك بدون قائمة، ويجب أن يتم هذا الاتفاق خلال ميعاد ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغهم المنصوص عليه في المادة 400 من قانون الإجراءات المدنية السابق، و بانقضاء هذا الميعاد يفرض القانون إجراء التوزيع بالقائمة القضائية⁽¹⁾، وبعد الاتفاق بين أطراف التنفيذ على طريقة التوزيع اتفاقا ملزما، فهو عقد ملزم لأطرافه ويخضع للقواعد العامة في العقود و لم يتطلب القانون شكلا معيناً لانعقاد هذا العقد أو لإثباته⁽²⁾، غير أنه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المحصلة غير كافية للوفاء بديونهم فإن توزيع حصيلة التنفيذ يتم عن طريق التوزيع القضائي.

بالمقارنة مع بعض التشريعات نجد المشرع المصري قد نظم التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ في ثلاث حالات، عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن واحد فقط، وجب على من يكون لديه النقود المتحصلة من التنفيذ أن يؤدي إلى الدائن مستحقاته مباشرة وعلى الدائن أن يقدم السند التنفيذي المثبت لحقه أو أن يوافق المدين على الأداء في حالة عدم وجود سند التنفيذي، وهذا وفقا لنص المادة 470 من قانون المرافعات⁽³⁾، عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائنين متعددين وتكون الحصيلة كافية للوفاء بجميع حقوقهم يجب على من يكون لديه حصيلة التنفيذ أن يفي لكل دائن بدينه⁽⁴⁾، أما إذا تبقى شيء من الحصيلة فيكون من حق المدين إذ أنه كان مالكا للمال الذي تم بيعه بالمزاد، كذلك الحال إذا لم تكف الحصيلة واتفق جميع الأطراف على التوزيع، أما إذا تعدد الدائنون ولم تكن حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بديونهم جميعا ولم يتفقوا على التوزيع خلال الخمسة عشر (15) يوما التالية لإيداع الحصيلة خزانة المحكمة،

¹ - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص.ص. 124-125.

² - محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص. 253.

³ - أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص. 377 .

⁴ - علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص. 317 .

فيجب أن يتدخل قاضي التنفيذ ليجري التوزيع عن طريق إعداد القائمة فتنشأ عندئذ خصومة التوزيع، وهذا ما يسمى بالتوزيع القضائي⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التوزيع القضائي

التوزيع القضائي يكون مفروضا عندما يتعدد الدائنين وكانت حصيلة البيع لا تكف للوفاء بجميع حقوقهم، و قد نظم المشرع الجزائري أحكام التوزيع القضائي في المواد 792 إلى 799 من ق.إ.م.إ، فيتعين في هذه الحالة على المحضر القضائي أو محافظ البيع، أو من تكون الأموال المتحصلة من البيع بين يديه أن يودعها كتابة ضبط المحكمة التي تم التنفيذ في دائرة اختصاصها مع إرفاق جدول يتضمن الأموال المحجوزة، و كذا محضر رسو المزاد، و يجب على رئيس أمانة الضبط إخطار رئيس المحكمة كتابيا، فيقوم هذا الأخير بتوزيع الأموال على مستحقيها من الدائنين⁽²⁾، وحسب نص المادة 793 من ق.إ.م.إ إذا تعددت الحجز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة يجب على المحضرين القضائيين أو محافظي البيع، أو على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من البيع إيداعها لدى أمانه ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة⁽³⁾، بخلاف ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية القديم أنه في حالة تعدد الحجز أمام جهات قضائية مختلفة فإن الأموال المتحصلة من هذه الحجز تودع جميعها قلم كتاب المحكمة الكائن بدائرتها موطن المدين طبقا للمادة 401 منه⁽⁴⁾.

¹ - أحمد هندي، مرجع سابق. ص. 267.

² - سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص. 1016-1017.

³ - المادة 793 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

⁴ - حسن علام، قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988، ص.ص.

يمر التوزيع القضائي أولاً بمرحلة القائمة المؤقتة، والتي قد يعقبها اعتراضات يتطلب حسمها أمراً من رئيس المحكمة⁽¹⁾، يتم بعد ذلك الوصول إلى القائمة النهائية .

تعتبر القائمة المؤقتة مشروع تقسيم لتوزيع حصيلة التنفيذ، يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين ويأمر بإيداعها لدى أمانة الضبط مع تعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة، حيث تنص المادة 794 من ق.إ.م.إ على أنه: " يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين، و يأمر بإيداعها بأمانة الضبط و تعليق مستخرج منها"⁽²⁾، فالدائنين أصحاب الأولوية يأخذون حقوقهم أولاً بحسب مراتبهم حيث يبدأ في التوزيع بالحقوق التي لها أولوية الامتياز حسب ترتيبها، و يقسم الباقي من حصيلة التنفيذ على الدائنين العاديين قسمة غراء⁽³⁾.

طبقاً للمادة 795 من ق.إ.م.إ يتعين على رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوماً، كما أجازت نفس المادة في فقرتها الثانية لكل دائن يحوز سند دين التقدم أمام أمين الضبط خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق، بغرض تسجيله إلى جانب باقي الدائنين، و إن لم يفعل سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع⁽⁴⁾.

أما قانون الإجراءات المدنية القديم يعلن عن إجراءات التوزيع مرتين بين كل منهما عشرة (10) أيام في صحيفة مقررّة لنشر الإعلانات القضائية، وعلى كل دائن أن يقدم مستنداته في ميعاد ثلاثين يوماً من هذا الإعلان وإلا سقط حقه في المشاركة في التوزيع⁽⁵⁾.

¹ - سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص. 1018.

² - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

³ - أحلام ربحاني، مرجع سابق، ص. 51.

⁴ - المادة 795 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق .

⁵ - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص. 144.

كما ألزمت المادة 796 من ق.إ.م.إ. المحضر القضائي تكليف الدائنين الحاجزين المتدخلين بناء على طلب من يهيمه التعجيل بالحضور إلى جلسة التسوية الودية التي تتعدّد أمام رئيس المحكمة الذي يتحقق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وطلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته فإذا حضر كافة الأطراف المعنية بقائمة التوزيع وحصل اتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية فإن الرئيس يقوم بإثبات اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي، أما إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة لتسوية الودية يؤشر الرئيس على القائمة و ليس لهم حق الاعتراض عليها، وفي كلتا الحالتين يصدر الرئيس أمراً ولائياً إلى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب ما هو وارد في القائمة⁽¹⁾، وللإشارة هناك اختلاف فقهي حول الطبيعة القانونية لتسوية الودية هل هي عمل ولائياً أم قضائي؟ حيث ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار التسوية الودية عملاً قضائياً لأنها تتم بعد دعوة ذوي الشأن، ولا يلزم القاضي بما اتفقوا عليه إذا كان مخالفاً للنظام العام فإن القرار الصادر يعتبر حكماً قضائياً بمعنى الكلمة له ما للإحكام من حجية، في حين يذهب جانب آخر من الفقه إلى اعتبار التسوية عملاً ولائياً إذ لا يفعل القاضي سوى إثبات ما اتفق عليه لخصوم في محضر⁽²⁾.

بينما إذا تغيب أحد الأطراف من حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية جاز توزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، ولا يجوز لهذا الأخير تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي تم التأشير عليها من قبل رئيس المحكمة⁽³⁾، وهذا وفقاً لأحكام المادة 797 من ق.إ.م.إ. التي تنص على أنه: "إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة."

¹ - المادة 796 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

- للمزيد من التفاصيل راجع: سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص. ص. 1020-1021.

² - أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص. 381.

³ - حمه مراربه، مرجع سابق، ص. 221.

لا يجوز للدائن المتخلف تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس⁽¹⁾.

تنص المادة 798 من ق.إ.م.إ على أنه: "إذا لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، يأمر الرئيس بتثبيت الاعتراض في محضر، ويفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية (8) أيام.

يجوز استئناف الأمر الصادر عن الاعتراض خلال (10) أيام، إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف دينار (200.000 دج).

يرفع الاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي ويفصل في أقرب الآجال.

لا يخضع هذا الاستئناف لتمثيل الوجوبي بمحام.

الاستئناف في الأمر ليس له أثر موقوف، ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين⁽²⁾، يتبين من خلال هذه المادة إذا لم يحدث اتفاق بين الدائنين على طريقة التقسيم وعدم التوصل إلى التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة يأمر رئيس المحكمة بتثبيت الاعتراض المثار في محضر ويفصل فيه بأمر خلال ثمانية (8) أيام، كما أجازت المادة استئناف الأمر الصادر عن الاعتراض خلال أجل عشرة (10) أيام، ذلك إذا كان المبلغ محل النزاع يزيد عن مائتي ألف دينار (200.000 دج)، وبمفهوم المخالفة إذا كان المبلغ المتنازع عليه يساوي أو يقل عن تلك القيمة (200.000 دج)، يكون الأمر الفاصل فيه غير قابل للطعن بالاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي وما يلاحظ على هذه المادة أنها لم تنص عن المدة التي يجب فيها على رئيس المجلس الفصل في هذا الاستئناف، غير أنها أشارت إلى أن يتم الفصل فيها في أقرب الآجال⁽³⁾، كما أن الاستئناف في أمر الاعتراض لا يستلزم التمثيل الوجوبي بمحامي بخلاف ما نصت عليه المادة 538 من ق.إ.م.إ أن تمثيل

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

² - المرجع نفسه.

³ - سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص. ص. 1024-1025.

الخصوم أمام المجلس القضائي من طرف محامي يكون وجوبيا تحت طائلة عدم قبول الاستئناف⁽¹⁾.

كما يتضح في الفقرة الأخيرة من المادة 798 أن الاستئناف ليس له أثر موقف و بهذا فالاعتراض على مشروع القائمة لا يوقف إجراءات التوزيع بقوة القانون، وبالتالي ليس من شأنه أن يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين⁽²⁾.

أما قانون الإجراءات المدنية القديم وحسب نص المادة 405 منه أقر على أنه يقبل الحكم الصادر في الاعتراض الطعن بالاستئناف و يفصل فيه ابتدائيا أو انتهائيا وفقا للقواعد العامة لاختصاص جهات القضاء، ويرفع الاستئناف عند الاقتضاء في ميعاد خمسة عشر (15) يوما تبدأ من تاريخ تبليغ الحكم⁽³⁾.

تعتبر قائمة التوزيع نهائية إذا حدث اتفاق على تسوية ودية في الجلسة المحددة لذلك، أو إذا كانت الاعتراضات المقدمة قد رفضت أو إذا فات ميعاد الاستئناف، أو في حالة تغيب جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية اعتبرت القائمة المؤقتة قائمة نهائية⁽⁴⁾.

تجدر الإشارة في حالة عدم الاتفاق فالقانون لم ينص على الطريقة التي يتم بها التوزيع، وبالتالي الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كالحكم الوارد في المادة 686 منه، حيث نص أن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف و يقسم الباقي بالمحاصة أي تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء⁽⁵⁾ مع عدم الإخلال بحقوق الدائنين أصحاب التأمينات العينية الذين لهم حق الأفضلية باعتبار أن ديونهم مضمونة برهن أو تأمين أو امتياز، وبالتالي لهم الأولوية على أصحاب الديون العادية⁽⁶⁾، وفي

¹ - المادة 538 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق

² - بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص. 234.

³ - حسن علام، مرجع سابق، ص. 115.

⁴ - أحمد صديقي محمود، مرجع سابق، ص. 196.

⁵ - المادة 686 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

⁶ - نبيل صقر، مرجع سابق، ص. 513.

حالة تعدد الدائنين أصحاب الامتياز ولكن ديونهم مختلفة ففي هذه الحالة ينقص من المبلغ المراد توزيعه مصاريف التنفيذ و يسلم لمن دفعه من الدائنين أولاً، و يوزع الباقي من المبلغ على أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم، أما إذا كانت أصحاب الديون في مرتبة واحدة من الامتياز و كانت الأموال غير كافية تقسم بينهم قسمة غرماء، أما إذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة فيقسم ما زاد عنها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء، و بالتالي فتطبق التقسيم بالمحاصة يفترض وجود عدة دائنين بنفس المرتبة و لم تكف حصيلة التنفيذ للوفاء بديونهم فيتم خصم مصاريف التنفيذ أولاً و يقسم الباقي قسمة غرماء، حيث يأخذ كل دائن نصيبه دون أولوية لدائن على آخر، و كل دائن يشترك في تحمل جزء من خسارة الدين⁽¹⁾.

¹ - أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص.ص. 53-54.

خاتمة

يتبين من خلال دراستنا لموضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحاط العقار و الحقوق العينية العقارية سواء المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني واستفاء المنفذ لحقه من ثمن بيع هذا العقار، كما يهدف المشرع من خلال عملية البيع إلى ضمان تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع عن طريق المزاد العلني مما يعزز حظوظ الدائن في استفاء حقه بالكامل من جهة و حماية المدين بتفادي بيع عقاره بثمن بخس من جهة أخرى.

لقد نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية مراحل بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بشكل من التفصيل حيث حاول جاهدا سد بعض النقص والفراغات القانونية التي كانت موجودة في قانون الإجراءات المدنية القديم و يمكن تلخيص أهمها فيما يلي:

- نص على إمكانية البيع الجبري ليس فقط على العقار المشهر و إنما أضاف إمكانية بيع العقار غير المشهر الذي له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ و بالتالي تماش مع واقع عدم إتمام عملية المسح للعقارات و أقر بإمكانية التنفيذ على العقارات غير المشهورة و غلق بذلك المجال على المدين للتهرب من التنفيذ على عقاراته غير المشهورة.
- اهتم المشرع في إطار الإعداد لعملية بيع العقار بالمزاد العلني بشيء من التفصيل بالبيانات الأساسية التي يتعين تضمينها بقائمة شروط البيع.
- ألزم المشرع المحضر إيداع قائمة شروط البيع و الإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق الاعتراض عليها، و ذلك ضمن آجال محددة.
- كما سد الفراغ القانوني الموجود في قانون الإجراءات المدنية حين نظم دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز وهي من الدعاوى ذات الأهمية لأنها تحمي ملكية الغير.
- اهتم المشرع بوضع القواعد الإجرائية المتعلقة ببيع العقار وصولا إلى توزيع حصيلته.

رغم ما سعى إليه المشرع لمعالجة بعض النقائص إلا أن هناك بعض الثغرات حذا لو عالجه المشرع منها:

- إن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم ينص على أي جزاء عند عدم قيام المحضر باحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع، فلم يترتب أي أثر قانوني في حالة تجاوزه هذا الميعاد سواء بالبطلان أو غيره .
- كما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يترتب ما هو الجزاء المترتب على عدم توجيه إنذار بالاطلاع على قائمة شروط البيع.
- عدم تحديده لموضوع الملاحظات أو الاعتراضات التي يمكن إبدائها أثناء جلسة الاعتراضات.
- لم يشر إلى حالة دخول الراسي عليه المزاد الأول للمزايدة الثانية، و رسا عليه المزاد فيها ففي هذه الحالة متى يكون الوقت الذي تثبت فيه حقوقه، هل من تاريخ رسو المزاد الجديد، أو من تاريخ رسو المزاد الأول؟
- بعد الخوض في دراسة هذا الموضوع نخلص إلى ضرورة إيجاد بعض الحلول من أجل توضيح بعض الأحكام القانونية الإجرائية الغامضة و المبهمة و في اعتقادنا أن بعض هذه الحلول تتمثل في :
- ضرورة المواصلة و الاستمرار بالنصوص القانونية المنظمة للحجز والبيع الوارد على العقارات غير المشهورة بالموازاة مع التعجيل بمسح العقارات في كامل التراب الوطني و ذلك ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.
- نصت المادة 753 ق.إ.م.إ على الإجراءات التي تسبق افتتاح الجلسة والمتمثلة في تأكد قاضي التنفيذ من حضور جميع الأطراف التي يجب أن تبدأ بهم المزايدة، إلا أنه نجد أن المشرع في الفقرة الثانية من نفس المادة أشار إلى حالة تأجيل البيع لضعف العروض مع أن المزايدة لم تفتح بعد، و نرى بأنّ الموضوع الأنسب لهذه الفقرة هي المادة 754 ق.إ.م.إ.
- أما بخصوص أجل انعقاد الجلسة الخاصة بالتسوية الودية فكان على المشرع التنبيه إلى ذلك سعيا إلى تطبيق السليم للنصوص، وذلك بتكليف الدائنين الحاجزين، ودائنين المتدخلين للحضور

لجلسة تسوية الودية في أقرب وقت إعمالا لسير الحسن لمرفق العدالة وتحقيق مصداقيته وحفاظا على حقوق الناس.

أخيرا من خلال هذا الموضوع نلاحظ اهتمام واضح من المشرع لموضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني سعيا منه لإعداد نظام قانوني شامل يمكن للدائن استقاء دينه ضمن آجال معقولة، كما أعطى للمدين ضمانات أكثر في الحفاظ على عقاره لعل مراد ذلك راجع لأهمية العقار من جهة و احترام حق الملكية من جهة أخرى.

الملاحق

قائمة المراجع

❖ المراجع باللغة العربية

أولاً- الكتب:

1. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللبناني الجديد، الطبعة الثالثة، دار الجامعة، الإسكندرية، 1986.
2. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990.
3. أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة، بيروت، 2000.
4. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، (د، ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
5. أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 1996.
6. أحمد صديقي محمود، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الجزء الثاني، (د، ط)، الإسراء للطباعة، مصر، 2003.
7. أحمد هندي، أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
8. أحمد هندي، التمسك بالبطلان في قانون المرافعات، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
9. إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، (د، ط)، مطابع روز اليوسف الجديدة، 1998.
10. بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، (د، ط)، الجزائر، 2006.
11. بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، (د، ط)، دار هومه، الجزائر، 2015.
12. حسن علام، قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988.
13. حسين أحمد المشاقي، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية، دار الثقافة، الأردن، 2012.
14. حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.

15. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، (د، ط)، دار هومه، الجزائر، 2003.
16. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، (د، ط)، دار هومه، الجزائر، 2012.
17. حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، (د، ط)، دار هومه، الجزائر، 2013.
18. سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2011.
19. سعيد أحمد شعلة، التنفيذ والحجز، (د، ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997.
20. سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2006.
21. صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري، دار الثقافة، عمان، 2009.
22. طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، (د، ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.
23. عبد الباسط جميعي، أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، طبعة الثانية، منشأة توزيع المعارف، الإسكندرية، 1990 .
24. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (في التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء العاشر والأخير، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
25. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(حق الملكية)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
26. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
27. عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا لقانون 08-09، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2012.
28. عبد السلام زيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، (د، ط) موفم للنشر، الجزائر، 2009.
29. العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2007.

30. علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
31. عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، (د، ط)، دار العلوم، الجزائر، 2004.
32. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، (د، ط)، دار هومه، الجزائر، 2005.
33. محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الثانية، مكتبة الفلاح، الكويت، 1986.
34. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
35. محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وأثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2011.
36. محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، (د، ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
37. مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005.
38. مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2008.
39. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001.
40. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2008.
41. نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003.
42. هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، منشورات ليجوند، الجزائر، 2017.

ثانياً - الأطروحات والمذكرات

1. حمه مراميه، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008 - 2009
2. حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012 - 2013
3. بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014 - 2015
4. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة ، 2007. 2008 .
5. أحلام ريحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2009 - 2010.
6. خمّاج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة الثامنة عشر، 2007 - 2010.

ثالثاً - المقالات العلمية

1. مجيد خلفوني، "المحافظة العقارية"، مجلة لنشرة المحامي التي صدرت عن منظمة المحامين لناحية سطيف، عدد 02، مارس 2005.
2. بداوي عبد العزيز، "الحجز العقاري"، مجلة لنشرة المحامي التي صدرت على منظمة المحامين لناحية سطيف، عدد 06، 2007.
3. حماني رابح، محاضرة بعنوان الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008 - 2009.

4. لوصيف نجاة، الحجز على العقارات غير المشهورة، أعمال الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة وغير المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009.

رابعا- النصوص القانونية

أ- القوانين

- 1 - قانون رقم 03-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، معدل لقانون رقم 91-03، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج.ج عدد 14، الصادر 2006.
- 2 - قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21، المعدل والمتمم لأمر رقم 66-154 مؤرخ في 8 جويلية 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية.
- 3 - قانون رقم 11-84 مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج.ج عدد 24، الصادر في 22 جوان 1984، المعدل والمتمم لأمر رقم 05-02 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادر في 27 فيفري 2005.

ب- الأوامر

- 1 - أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.
- 2 - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

ج- المراسيم

- 1 - مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 30، الصادر في 13 سبتمبر 1976.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 95-310 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يتضمن تحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية عمله كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، ج.ر.ج. عدد 60، الصادر في 15 أكتوبر 1995.

خامسا- الاجتهادات القضائية:

1 - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 27 23 29 مؤرخ في 29/01/2003، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 2003.

2 - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 74 62 26 مؤرخ في 29/01/2003، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2003.

❖ المراجع باللغة الفرنسية:

I- Ouvrage

1. BOULARBAH Hakim, droit Judiciaire Privé, (La saisie exécutif l'immobilier), 1^{ere} édition, 2008 .
2. D. Jean Vincent et D. Jacques Prévault, voies d'exécution et procédure de distribution, 19^{eme} édition, DALLOZ DELTA, Paris, 1999.

فہرس

التشكرات

الإهداء

قائمة المختصرات

1	مقدمة.....
4	الفصل الأول: مرحلة إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني.....
5	المبحث الأول: تمهيد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني.....
5	المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي.....
6	الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع.....
6	أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع.....
7	ثانياً: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع وجزاء تخلف أحدها.....
9	ثالثاً: مرفقات قائمة شروط البيع.....
10	الفرع الثاني: إجراءات تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد.....
11	أولاً: تعيين الخبير.....
11	ثانياً: مضمون الخبرة.....
13	المطلب الثاني: إيداع وإعلان قائمة شروط البيع.....
13	الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع.....
13	أولاً: المكلف بإيداع قائمة شروط البيع.....
14	ثانياً: ميعاد إيداع قائمة شروط البيع.....
15	ثالثاً: المحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع.....
15	الفرع الثاني: إعلان قائمة شروط البيع.....
16	أولاً: الإعلان الخاص عن إيداع القائمة.....
17	ثانياً: الإعلان العام عن إيداع القائمة.....

18.....	المبحث الثاني: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار
19.....	المطلب الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع
19.....	الفرع الأول: النظام الإجرائي للاعتراض
19.....	أولاً: الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض
21.....	ثانياً: شكل الاعتراض وميعاد تقديمه
22.....	ثالثاً: الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض
23.....	رابعاً: الأثر المترتب عن الاعتراض
23.....	الفرع الثاني: النظام الموضوعي للاعتراض
24.....	أولاً: الملاحظات على قائمة شروط البيع
24.....	ثانياً: أوجه البطلان
26.....	ثالثاً: الطلبات المتعلقة بالتنفيذ
29.....	المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز
30.....	الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية
30.....	أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية
31.....	ثانياً: أطراف دعوى الاستحقاق الفرعية
32.....	ثالثاً: شروط دعوى الاستحقاق الفرعية
33.....	الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وأثارها
33.....	أولاً: المحكمة المختصة للفصل في الدعوى
34.....	ثانياً: ميعاد الفصل في الدعوى
34.....	ثالثاً: آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
36.....	الفرع الثالث: الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها
36.....	أولاً: الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية

36.....	ثانيا: الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الفرعية.....
38.....	الفصل الثاني: مرحلة البيع الجبري للعقار المحجوز بالمزاد العلني.....
39.....	المبحث الأول: بيع العقار المحجوز.....
39.....	المطلب الأول: إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز.....
40.....	الفرع الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع.....
40.....	أولا: تحديد مكان وزمان البيع.....
41.....	ثانيا: الإعلان عن البيع.....
45.....	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع.....
45.....	أولا : شروط الدخول في المزيدة.....
48.....	ثانيا: إجراءات المزيدة.....
52.....	المطلب الثاني:الحكم برسو المزداد وأثاره.....
53.....	الفرع الأول: الحكم برسو المزداد.....
53.....	أولا: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزداد.....
55.....	ثانيا: بيانات حكم رسو المزداد.....
56.....	ثالثا: شهر حكم رسو المزداد لدى المحافظة العقارية.....
57.....	رابعا: تنفيذ حكم رسو المزداد.....
58.....	خامسا: الطعن في حكم رسو المزداد.....
60.....	الفرع الثاني: آثار الحكم برسو المزداد.....
60.....	أولا: الالتزام بدفع الثمن.....

60.....	ثانيا: انتقال ملكية العقار الراسي عليه المزاد
61.....	ثالثا: تطهير العقار
61.....	رابعا: الحق في الضمان
62.....	المبحث الثاني: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة البيع
62.....	المطلب الأول: إعادة بيع العقار بالمزاد العلني
63.....	الفرع الأول: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد
65.....	الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة السدس
67.....	المطلب الثاني: توزيع حصيلة البيع
68.....	الفرع الأول: التوزيع الرضائي
71.....	الفرع الثاني: التوزيع القضائي
77.....	خاتمة
80.....	الملاحق
81.....	قائمة المراجع
87.....	فهرس
	ملخص

ملخص

نظر للأهمية البالغة للعقار لدى الانسان، لاعتباره أعز ما يملك، فإن المشرع أحاط عملية بيع العقار المحجوز بإجراءات معقدة ودقيقة، تظهر هذه الإجراءات في المرحلة الممهدة للبيع، تتلخص هذه المرحلة في إعداد المحضر القضائي لقائمة شروط البيع و ايداعها لدى أمانه ضبط المحكمة المختصة ويلى ذلك الإعلان عن هذا الابداع إعلانا خاص و اعلانا عاما موجه للجمهور وبعدها فتح المجال لأصحاب الشأن للاعتراض على هذه القائمة.

أما فيما يخص مرحلة البيع الجبري للعقار المحجوز فإن الضمان الذي يهدف المشرع إلى تحقيقه هو بيع العقار بأكبر حصيلة ممكنة، فأشرف القضاء على هذا البيع يكفل و يضمن وصول حصيلة البيع إلى أقصى حد ممكن، مما يعزز حظوظ الدائنين في استفاء حقهم كاملا من جهة و حماية المدين بتفادي بيع عقاره بثمن بخس من جهة أخرى.

أخيرا إن بيع العقار المحجوز ينتهي بتوزيع حصيلة البيع على الدائنين وفقا لما هو منصوص عليه قانونا.

RESUMÉ

Vue l'importance cruciale de l'immobilier chez l'homme, étant considéré comme le plus précieux de ses biens, le législateur a pris le processus de vente des sévices propriétés avec des procédures complexes et précises. Ces procédures apparaissent dans l'étape préliminaire de vente, et cette étape se résume dans l'établissement du huissier de justice de la liste des conditions de vente et son dépôt auprès du Secrétariat de la juridiction compétente, suivie par l'annonce de cette déclaration spéciale et une déclaration général adressée au publique, et plus tard, ouvrir la voie aux parties prenantes pour contester cette liste.

En ce qui concerne la période de la vente forcée des sévices propriétés, la garantie que le législateur vise à atteindre est de les vendre avec le plus grand résultat possible, La supervision de la justice de cette vente garantit et assure l'arrivée des produits vendus au niveau extrême possible, ce qui améliore les chances des créanciers et rempli pleinement leurs droits ,d'une part, et la protection du débiteur de l'autre, pour éviter la vente de ses biens à un prix dérisoire.

Enfin la vente des sévices propriétés se termine par la distribution du produit de la vente aux créanciers selon ce qui est prévu par la loi.